

**Фінансова звітність, яка складена відповідно до МСФЗ  
за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року**

**Звіт про прибутки та збитки  
та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року**

	<b>Поточний звітний період</b>	<b>Порівняльний звітний період</b>
<b>Прибуток або збиток</b>		
<b>Прибуток (збиток)</b>		
Дохід від звичайної діяльності	3 780	22 163
Собівартість реалізації	(861)	(330)
<b>Валовий прибуток</b>	<b>2 919</b>	<b>21 833</b>
Інші доходи	2 388	9 075
Адміністративні витрати	(9 073)	(14 087)
Інша витрата	(51)	(7 672)
<b>Прибуток (збиток) від операційної діяльності</b>	<b>(3 817)</b>	<b>9 149</b>
Фінансові доходи	4 156	4 715
Частка прибутку (збитку) асоційованих підприємств та спільних підприємств, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	19	4
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	<b>358</b>	<b>13 868</b>
Податкові доходи (витрати)	(65)	(2 638)
<b>Прибуток (збиток) від діяльності, що триває</b>	<b>293</b>	<b>11 230</b>
<b>Прибуток (збиток)</b>	<b>293</b>	<b>11 230</b>

Директор ТОВ «ФК «Прімінвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього періоду
<b>Активи</b>		
<b>Непоточні активи</b>		
Основні засоби	6 499	7 225
Інвестиційна нерухомість	34 854	27 083
Нематеріальні активи за винятком гудвілу	4	4
Інвестиції, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	10 290	10 271
<b>Загальна сума непоточних активів</b>	<b>51 647</b>	<b>44 583</b>
<b>Поточні активи</b>		
Поточні запаси	1	1
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	295	153
Поточні податкові активи, поточні	1 131	1 717
Грошові кошти та їх еквіваленти	33 220	71 547
<b>Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам</b>	<b>47 125</b>	<b>73 909</b>
<b>Загальна сума поточних активів</b>	<b>47 125</b>	<b>73 909</b>
Витрати майбутніх періодів	11	63
<b>Загальна сума активів</b>	<b>98 783</b>	<b>118 555</b>
<b>Власний капітал та зобов'язання</b>		
<b>Власний капітал</b>		
Статутний капітал	56 000	56 000
Нерозподілений прибуток	21 823	41 631
Інша частка участі в капіталі	14 000	14 000
Інші резерви	4 013	4 017
<b>Загальна сума власного капіталу</b>	<b>95 836</b>	<b>115 648</b>
<b>Зобов'язання</b>		

Непоточні зобов'язання		287
Непоточне забезпечення		
<b>Загальна сума непоточних забезпечень</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Загальна сума непоточних зобов'язань</b>	<b>0</b>	<b>287</b>
<b>Поточні зобов'язання</b>		
<b>Поточні забезпечення</b>		
Інші поточні забезпечення	119	983
<b>Загальна сума поточних забезпечень</b>	<b>119</b>	<b>1 270</b>
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	111	617,000
Поточні податкові зобов'язання, поточні	61	950
Інші поточні фінансові зобов'язання	2 525	
Інші поточні нефінансові зобов'язання	131	70
<b>Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу</b>	<b>2 947</b>	<b>2 620</b>
<b>Загальна сума поточних зобов'язань</b>	<b>2 947</b>	<b>2 620</b>
<b>Загальна сума зобов'язань</b>	<b>2 947</b>	<b>2 620</b>
<b>Загальна сума власного капіталу та зобов'язань</b>	<b>98 783</b>	<b>118 555</b>

Директор ТОВ «ФК «Прімінвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

## Звіт про зміни в капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2022року

Поточний звітний період	Примітки								Власний капітал
		Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі				Інші резерви	Нерозподілений прибуток	
				Дооцінка	Резерв під прибутки та збитки від інвестицій в інструменти власного капіталу	Накопичений інший сукупний дохід			
<b>Звіт про зміни у власному капіталі</b>									
<b>Власний капітал на початок</b>		56 000	14 000		4 017	4,017	4,017	41 631	115648
<b>Зміни у власному капіталі</b>									
Сукупний дохід									
Прибуток (збиток)								293	293
<b>Загальна сума сукупного доходу</b>								<b>293</b>	<b>293</b>
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками								(18 735)	(18 735)
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал				(4)		(4)	(4)	(1 366)	(1 370)
<b>Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу</b>				<b>(4)</b>		<b>(4)</b>	<b>(4)</b>	<b>(19 808)</b>	<b>(19 812)</b>

Поточний звітний період	Примітки								Власний капітал
		Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі				Інші резерви	Нерозподілений прибуток	
				Дооцінка	Резерв під прибутки та збитки від інвестицій в інструменти власного капіталу	Накопичений інший сукупний дохід			
Власний капітал на кінець періоду		56 000	14 000	(4)	4 013	4 013	4 013	21 823	95 836

Директор ТОВ «ФК «Прімінвест»

Бородавк  
а А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

Звіт про зміни в капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2021року

									тис. грн
Поточний звітний період	Примітки								Власний капітал
		Статутний капітал	Резервний капітал				Інші резерви	Нерозподілений прибуток	
				Дооцінка	Накопичений інший сукупний дохід				
		Звіт про зміни у власному капіталі							

**Зміни в  
обліковій  
політиці та  
виправлення  
помилки  
попередніх  
періодів -  
Ретроспективни  
й підхід**

Раніше представлені	56 000	14 000	4 026	4 026	4 026	51 447	125 473
<b>Власний капітал на початок періоду</b>	<b>56 000</b>	<b>14 000</b>	<b>4 026</b>	<b>4 026</b>	<b>4 026</b>	<b>51 447</b>	<b>125 473</b>
<b>Зміни у власному капіталі</b>							
Сукупний дохід							
Прибуток (збиток)						11 230	11230
<b>Сукупний дохід</b>						<b>11 230</b>	<b>11230</b>
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками						(21400)	(2140 0)
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал			(9)	(9)	(9)	354	345
<b>Збільшення (зменшення) власного капіталу</b>			<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9816)</b>	<b>(9825 )</b>
<b>Власний капітал на кінець періоду</b>	<b>56000</b>	<b>14000</b>	<b>4017</b>	<b>4017</b>	<b>4017</b>	<b>41631</b>	<b>11564 8</b>

Директор ТОВ «ФК «Прімінвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

## Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Грошові потоки від (для) операційної діяльності		
Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності		

Надходження від продажу товарів та надання послуг		34 805
Надходження від роялті, плати за послуги, комісійних та інших доходів		407 000
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	2 522	17 888
<b>Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності</b>		
Виплати постачальникам за товари та послуги	-1 692	-111 000
Виплати працівникам та виплати від їх імені	-3879	-6707
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	-24422	-11164
<b>Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності</b>	<b>-27471</b>	<b>35118</b>
Повернення податків на прибуток (сплата)		-2662
Інші надходження (вибуття) грошових коштів		380000
<b>Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)</b>	<b>-27471</b>	<b>32836</b>
<b>Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності</b>		
Інші виплати грошових коштів для придбання інструментів капіталу або боргових інструментів інших суб'єктів господарювання	-19000	-10004
Придбання основних засобів		-13284
Проценти отримані	4156	4715
<b>Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)</b>	<b>4137</b>	<b>-18573</b>

<b>Грошові потоки від (для) фінансової діяльності</b>		
Дивіденди сплачені	-14993	-19809
<b>Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)</b>	<b>-14993</b>	<b>-19809</b>
<b>Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу</b>	<b>-38327</b>	<b>-5546</b>
<b>Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу</b>	<b>-38327</b>	<b>-5546</b>
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	71547	77093
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	33220	71547

Директор ТОВ «ФК «Прімінвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

***Заява про відповідальність керівництва за підготовку і затвердження фінансової звітності***

Керівництво ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» (далі – Товариство) відповідає за підготовку фінансової звітності, що достовірно відображає у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2022 року, сукупні прибутки та збитки, а

також рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився на цю дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності керівництво Товариства несе відповідальність за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
- Застосування обґрунтованих оцінок і 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 у Товаристві;
- Підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансове положення Товариства і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- Вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Товариства;
- Запобігання і виявлення фактів шахрайства і інших зловживань.

Директор ТОВ «ФК «Прімінвест»

**Бородавка А.В.**

Головний бухгалтер

**Баштова О.О.**

*Примітки до фінансової звітності  
за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року*

**1. Інформація про компанію**

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Прімінвест» (надалі – Товариство) зареєстровано Оболонською районною у м. Києві державною адміністрацією 24.05.2004 р, свідоцтво про державну реєстрацію №1 069 105 0008 001217 від 24.05.2004р. відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження Товариства: проспект Івасюка Володимира, 12-Ж, м. Київ, 04210, Україна.

Основним видом діяльності Товариства є провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва.

Довідка відділу статистики: реєстраційний номер ГУС АБ № 510033 від 30.05.2012 р. - основний вид діяльності

– 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.

У звітному році Товариство здійснювала діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва чотирьох ФФБ.

#### Наявність Фондів фінансування будівництва станом на 31.12.2022 р.:

- ФФБ 1000290034** «Будівництво виду "А" управителя ТОВ "ФК "Прімінвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва ж/б з вбудов.-прибудов. прим-нями на перетині вул. Боженка (К.Малевица) та Лабораторної у Голосіївському р-ні м. Києва, 4, 5, 6 секції».
- ФФБ 1000290049** «Фонд фінансування будівництва виду "А" ТОВ "ФК "Прімінвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва - житловий комплекс по вул. Тираспольській, 43 у Подільському р-ні м. Києва, житлові будинки №9, №10, №10а та 10б».
- ФФБ1000290050** "Фонд фінансування будівництва виду "А" ТОВ "ФК "Прімінвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва - житловий комплекс по вул. Тираспольській, 43 у Подільському р-ні м. Києва, житловий будинок №11"
- ФФБ 1000290051** "Фонд фінансування будівництва виду "А" ТОВ "ФК "Прімінвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва - житловий комплекс по вул. Тираспольській, 43 у Подільському р-ні м. Києва, наземний паркінг відкритого типу "Розкриття інформації подіяльності ФФБ

	Фонду фінансування будівництва виду «А» створеного за програмою будівництва компанією ТОВ «МЖК «Оболонь» об'єкту будівництва: Житлового комплексу в м. Києві, на перетині вул. Боженка (К.Малевица) та Лабораторної у Голосіївському районі, 4, 5, 6 секції.	Фонду фінансування будівництва виду «А» створеного за програмою будівництва компанією ТОВ «МЖК «Оболонь» об'єкту будівництва: Житлового комплексу по вул. Тираспольській, 43 у Подільському районі м. Києва, житлові будинки № 9, № 10, № 10а та № 10б.	Фонду фінансування будівництва виду «А» створеного за програмою будівництва компанією ТОВ «МЖК «Оболонь» об'єкту будівництва: Житлового комплексу по вул. Тираспольській, 43 у Подільському районі м. Києва, житловий будинок № 11.	Фонду фінансування будівництва виду «А» створеного за програмою будівництва компанією ТОВ «МЖК «Оболонь» об'єкту будівництва: Житлового комплексу по вул. Тираспольській, 43 у Подільському районі м. Києва, наземний паркінг відкритого типу.
Находження від довіритель	1 733 000,00	-	-	334 886,80
Використані кошти (пердані забудовнику в рамках реєстрації)	921 750,00	-	-	0
Залишок коштів ФФБ на рахунку ффб	811 150,00	-	-	334 886,80
Створений резерв	86 650,00	-	-	16 744,00

Станом на дату опублікування звітності всі фонди ФФБ закрито претензій з боку довіритель не було.

У зв'язку з введення військово стану Указом президента України за № 64/2022 від 24 лютого 2022 року та введенням комендантських діб та годин в країні та місті Києві було:

-Зупинення проведення операцій з активами ФФБ та ФОН – на підставі рішення Національної з цінних паперів та фондового ринку № 144 від 08.03.2022 р., яким було повністю зупинено проведення операцій з активами ФФБ та ФОН, тобто регулятор зупинив роботу ТОВ "ФК "ПРИМІНВЕСТ".

- прийняття Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", що повністю змінило систему реалізації своїх функцій фінансових компаній по залученню коштів на фінансування будівництва житла.

#### Товариство має такі ліцензії та свідоцтва :

- Ліцензія Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг серії АВ № 614867 від 24.10.2012р. на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, видана 24.10.2012р., рішення про видачу ліцензії № 1840 від 23.10.2012р. Безстрокова та продовжує діяти.
- Свідоцтво Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг про реєстрацію фінансової установи за № 13101959 з кодом фінансової установи 13, ФК № 29 від 31.08.2004р., яке видане згідно розпорядження № 2194 від 31.08.2004 р.

Середньооблікова численність працівників – на 31.12.2022 р.- 23 чол., на 31.12.2021 р. - 23 чол.  
Сумісники – на 31.12.2022 р. 6 чол., на 31.12.2021 р. - 7 чол.

Станом на 31.12.2022та станом на 31.12.2021 Учасниками Товариства є фізичні особи з часткою :

№ з/п	П.І.Б. учасника	31.12.2022		31.12.2021	
		Частка в Статутному капіталі		Частка в Статутному капіталі	
		%	в грн.	%	в грн.
1.	Антонов Василь Іванович-кінцевий бенефіціарний власник	40%	22 400 000	40%	22 400 000
2.	Суховерський Михайло Іванович кінцевий бенефіціарний власник	30%	16 800 000	30%	16 800 000
3.	Качкалда Євгенія Іванівна	12%	6 720 000	12%	6 720 000
4.	Антонов Олександр Іванович	12%	6 720 000	8%	6720 000
5.	Бородавка Алла Владиславівна	6%	3 360 000	6%	3 360 000
	<b>РАЗОМ:</b>	<b>100%</b>	<b>56 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>56 000 000</b>

Зареєстрований статутний капітал Товариства станом на 31.12.2022 р. сплачений повністю у встановлені законодавством терміни в загальній сумі 56 000 000,00 грн.  
Протягом 2022 року змін у складі учасників товариства не відбувалось

## 2. Загальна основа формування фінансової звітності

### 2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 1 січня 2022 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

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

### 2.2. Нові і переглянуті МСФЗ та інтерпретації

### 2.2.1. Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2022, ефективна дата яких не настала

Нові та переглянуті стандарти МСФЗ, які були оприлюднені, але ще не набрали чинності

Станом на 31 грудня 2022 року компанія проаналізувала нові та переглянуті стандарти МСФЗ, які були оприлюднені Радою з міжнародних стандартів фінансової звітності (IASB), але ще не набрали чинності. Нижче наведено перелік таких стандартів та оцінку їх потенційного впливу:

#### 1. МСФЗ 17 «Страхові контракти»

- Дата набрання чинності: 1 січня 2023 року.
- Компанія не має страхових контрактів, тому очікується, що вплив на фінансову звітність буде незначним.

#### 2. Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» – Класифікація зобов'язань як поточних або непоточних

- Дата набрання чинності: 1 січня 2023 року.
- Поправки уточнюють критерії класифікації зобов'язань. Компанія оцінює потенційний вплив на класифікацію довгострокових кредитів та позик.

#### 3. Поправки до МСФЗ 10 та МСБО 28 – Облік продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством

- Дата набрання чинності: не визначена.
- Компанія очікує, що ці поправки не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність.

#### 4. Інші щорічні вдосконалення МСФЗ (Цикл 2018–2020)

- Включають уточнення до МСФЗ 1, МСФЗ 9, МСФЗ 16 та МСБО 41.
- Компанія не очікує суттєвого впливу на фінансову звітність.

Компанія не застосовувала жоден із зазначених стандартів достроково. Потенційний вплив буде оцінено в періоді, коли стандарти набудуть чинності.

### 2.2.2. МСФЗ, які прийняті та набули чинності з 01 січня 2022р.

Починаючи з 1 січня 2022 року, Товариство застосувало всі нові та переглянуті стандарти та інтерпретації, які мають відношення до його операцій та є обов'язковими для застосування при складанні фінансової звітності. Застосування зазначених змін не мало суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства. Зокрема:

- Поправки до МСБО 16, МСФЗ 3, МСБО 37 та МСФЗ 9, що набрали чинності з 1 січня 2022 року, були враховані, але не призвели до змін у визнанні або оцінці активів і зобов'язань.
- Щорічні вдосконалення МСФЗ (Цикл 2018–2020) були застосовані відповідно до вимог, без суттєвого впливу на облікову політику або розкриття.

Товариство продовжує моніторинг змін у МСФЗ, щоб забезпечити своєчасне реагування на нові вимоги та підтримку відповідності звітності..

### 2.3. Концепція діяльності керівництва в інтересах власників

У 2022 році економіка України зазнала глибокого шоку через повномасштабне вторгнення, але до 2025 року продемонструвала адаптацію, хоча зберігаються структурні виклики, дефіцит бюджету та уповільнення зростання. Це створює складне, але кероване середовище для діяльності керівництва.

Ось як можна розширити примітку про концепцію діяльності керівництва з урахуванням економічного контексту: Керівництво Товариства здійснює управління економічними ресурсами, виходячи з принципу максимізації вартості для власників, з урахуванням поточних макроекономічних умов.

У 2022 році економічна ситуація в Україні була надзвичайно складною: реальний ВВП скоротився на 28,8%, відбулося масове переміщення населення, порушення логістики, руйнування інфраструктури та падіння експорту. Бізнес-середовище характеризувалося високою невизначеністю, інфляцією та дефіцитом трудових ресурсів.

Незважаючи на ці виклики, Товариство забезпечило виконання планових показників прибутковості, зберегло операційну стабільність та адаптувало внутрішні процеси до нових умов.

У 2023–2024 роках економіка України демонструвала поступове відновлення: зростання ВВП на 5,5% у 2023 та 2,9% у 2024 році, стабілізація енергосистеми та розширення міжнародної фінансової підтримки. Проте у 2025 році темпи зростання сповільнилися до 1,4–3,1%, зберігається високий рівень бюджетного дефіциту, боргового навантаження та валютних ризиків.

Керівництво Товариства вважає, що в умовах тривалого воєнного стану, обмеженого доступу до капіталу та нестабільного зовнішнього середовища, ефективність управління довіреними ресурсами є високою та

прийнятною. Товариство продовжує реалізовувати стратегію збереження фінансової стійкості, оптимізації витрат, підтримки операційної ефективності та дотримання зобов'язань перед власниками.

#### **2.4. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення**

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

#### **2.5. Припущення про безперервність діяльності**

Фінансова звітність Товариства за 2022 рік була підготовлена виходячи з припущення, що Товариство буде продовжувати свою діяльність як діюче підприємство впродовж найближчих 12 місяців, що передбачає реалізацію активів та погашення зобов'язань у ході звичайної операційної діяльності.

Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Станом на 31 грудня 2022 року управлінський персонал не має намірів ліквідувати Товариство чи припинити його діяльність. Було здійснено оцінку здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі, яка враховує:

- Фактичні результати діяльності у 2022 році, включаючи досягнення планових показників прибутковості та збереження операційної стабільності.
- Наявність достатніх фінансових ресурсів, включаючи доступ до фінансування, підтримку контрагентів та адаптацію до змінених умов ведення бізнесу.
- Оцінку ризиків, пов'язаних з воєнним станом, включаючи порушення логістичних ланцюгів, ризики безпеки, мобілізаційні обмеження та вплив на трудові ресурси.

Управлінському персоналу не відомо про суттєві невизначеності, які могли б поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати діяльність, крім наявності в Україні політичної, економічної та безпекової кризи, спричиненої повномасштабним вторгненням Російської Федерації 24 лютого 2022 року. Ці події мають значний вплив на макроекономічне середовище, включаючи:

- Скорочення ВВП України на понад 28% у 2022 році.
- Зниження обсягів зовнішньої торгівлі, інвестиційної активності та доступу до капіталу.
- Підвищення інфляції, девальвацію гривні та зростання витрат на енергоресурси.

Незважаючи на ці виклики, Товариство продовжує свою діяльність, адаптує бізнес-процеси, забезпечує виконання договірних зобов'язань та підтримує фінансову стійкість. При складанні цієї фінансової звітності враховувалися відомі та оцінювані результати вищезазначених подій на фінансовий стан і результати діяльності Товариства у звітному періоді.

#### **2.6. Рішення про затвердження фінансової звітності**

Проаудійована та затверджена до випуску фінансова звітність буде надана Загальним зборам Учасників Товариства для її затвердження до оприлюднення.

Ні учасники Товариства, ні інші особи не будуть мати права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження з метою оприлюднення.

#### **2.7. Звітний період фінансової звітності**

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2022 року.

### **3. Суттєві положення облікової політики**

#### **3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності**

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», а також інвестиційної нерухомості, яка відображається за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б тримана за продаж активу, або сплачена за

передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

Керівництво припускає, що балансова вартість всіх основних засобів та інвестиційної нерухомості приблизно порівняна з їх справедливою вартістю.

Фінансова звітність підготовлена у форматі **XBRL (eXtensible Business Reporting Language)** відповідно до вимог **НКЦПФР** та **таксономії фінансової звітності за МСФЗ**, затвердженої в Україні.

Подання звітності у форматі XBRL, буде здійснено через **Єдину систему подання фінансової звітності**, визначену нормативними актами НКЦПФР.

## 3.2. Загальні положення щодо облікових політик

### 3.2.1. Основа формування облікових політик

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

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

### 3.2.2. Форма та назви фінансових звітів

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

### 3.2.3. Методи подання інформації у фінансових звітах

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

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

## 3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

### 3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

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

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

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

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

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

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та

б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

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

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

Після первісного визнання фінансові активи класифікуються та оцінюються відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» за однією з трьох моделей оцінки, залежно від **бізнес-моделі управління активами** та **характеристик договірних грошових потоків**:

Категорія фінансових активів	Приклади статей	Метод оцінки	Характеристика
<b>1. Фінансові активи, що обліковуються за амортизованою собівартістю</b>	Грошові кошти, депозити, дебіторська заборгованість, надані позики	<b>Амортизована собівартість</b>	Утримуються з метою отримання договірних грошових потоків, які складаються лише з основної суми боргу та відсотків (SPPI).
<b>2. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (FVOCI)</b>	Боргові цінні папери, що можуть бути реалізовані до погашення	<b>Справедлива вартість через інший сукупний дохід (FVOCI)</b>	Модель управління — утримання та продаж; SPPI-тест пройдений; переоцінка через інший сукупний дохід.
<b>3. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток (FVTPL)</b>	Пайові інструменти, торгові цінні папери, деривативи	<b>Справедлива вартість через прибуток або збиток (FVTPL)</b>	Активи, які не відповідають критеріям попередніх категорій. Зміни справедливої вартості визнаються у прибутку або збитку звітного періоду.

Фінансові зобов'язання підприємство класифікує переважно за **амортизованою собівартістю**, за винятком тих, що призначені для торгівлі або оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток.

**Справедлива вартість** визначається відповідно до МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» із застосуванням ієрархії рівнів (1–3) залежно від наявності спостережуваних ринкових даних.

### 3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з коштів на рахунках у банках.

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

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

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

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

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

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

### 3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

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

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

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

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під очікувані кредитні збитки.

МСФЗ 9 передбачає тріступеневу модель зменшення корисності, яка базується на змінах в кредитній якості інструменту з моменту первісного визнання. Згідно даної моделі, фінансовий інструмент, який не є кредитнознеціненим при первісному визнанні, класифікується на Стадії 1, а його кредитний ризик підлягає подальшому постійному моніторингу. Якщо відбулось суттєве збільшення кредитного ризику з моменту первісного визнання, фінансовий інструмент переводиться до Стадії 2, але він ще не вважається кредитнознеціненим. Якщо фінансовий інструмент є кредитнознеціненим, він переміщується до Стадії 3. Для фінансових інструментів, що знаходяться на Стадії 1, очікувані кредитні збитки оцінюються в сумі частини очікуваних протягом усього строку дії фінансового інструменту збитків, що можуть виникнути в результаті настання подій дефолту протягом наступних 12 місяців. Очікувані кредитні збитки для інструментів на Стадіях 2 або 3, оцінюються виходячи з кредитних збитків, очікуваних від подій дефолту протягом усього строку дії інструмента. Згідно з МСФЗ 9 при розрахунку очікуваних кредитних збитків необхідно враховувати прогнозу інформацію. Придбані або створені кредитно-знецінені фінансові активи - це фінансові активи, що є кредитно-знеціненими на дату первісного визнання. Очікувані кредитні збитки для таких інструментів завжди вимірюються виходячи з усього строку дії.

Товариство зазнає кредитний збиток навіть, якщо очікує отримати всю суму за договором у повному обсязі.

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

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

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

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом.

Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Низький кредитний ризик (стадія 1):

- Контрагент в найближчій перспективі має стабільну здатність виконувати прийняті на себе зобов'язання;
- Несприятливі зміни економічних і комерційних умов в більш віддаленій перспективі можуть, але не обов'язково, знизити його здатність до виконання зобов'язань.

Суттєве збільшення кредитного ризику (стадія 2):

Товариство констатує суттєве збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом, якщо виконується один або декілька з наведених нижче кількісних, якісних та допоміжного критеріїв.

- Кількісний критерій
  - якщо Контрагент прострочив оплату за контрактом більш ніж на 30 днів. В окремих випадках припущення про те, що фінансові активи, прострочені більш ніж на 30 днів, мають бути відображені на Стадії 2, спростовується
- Якісні критерії

Товариство використовує якісні критерії як вторинний показник суттєвого збільшення кредитного ризику:

- наявні індикатори зовнішнього ринку (процентних ставок, курсів валют);
- відбулися зміни умов договору;
- було змінено управлінський підхід;
- значна зміна кредитного рейтингу фінансового інструменту або Контрагента.

Визначення дефолту та кредитно-знецінених активів (стадія 3):

Визначення дефолту, повністю узгоджується з визначенням кредитного знецінення, а дефолт визнається за фінансовим інструментом, у разі дотримання одного або декількох з наступних критеріїв.

- Кількісний критерій
  - Контрагент більше ніж на 90 днів прострочив оплату за контрактом, і припущення про те, що фінансові активи, які прострочені більше ніж на 90 днів, мають бути відображені на Стадії 3 не скасовується.
- Якісні критерії
  - Контрагент не відповідає критерію платоспроможності, що вказує на те, що позичальник зазнає значних фінансових труднощів. Прикладами такої ситуації є:
    - значні фінансові труднощі контрагента;
    - смерть контрагента;
    - неплатоспроможність контрагента;
    - контрагент порушує фінансові умови договору;
    - зникнення активного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів;
    - надання кредитором уступки за договором, у зв'язку з фінансовими труднощами позичальника;
    - висока ймовірність банкрутства контрагента.

Товариство визнає очікувані кредитні збитки за кожним активом на індивідуальній основі.

#### Розміри збитку

- стадія 1 – від 0,5% до 1,0%
- стадія 2
  - прострочення платежу на термін від 30 до 60 днів - 25%
  - прострочення платежу на термін від 60 до 90 днів - 50%
- стадія 3 – 100%

Списання фінансових активів за рахунок сформованих резервів відбувається за відсутності обґрунтованих очікувань щодо відшкодування їх вартості згідно рішення керівництва Товариства.

Товариство визнає банківські депозити зі строком погашення від чотирьох до дванадцяти місяців з дати фінансової звітності, в разі, якщо дострокове погашення таких депозитів ймовірно призведе до значних фінансових втрат, в складі поточних фінансових інвестицій.

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

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

#### **Дебіторська заборгованість**

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

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

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

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

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

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

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість паїв (часток) господарських товариств розраховується як добуток частки на чисті активи (власний капітал) господарського товариства.

#### **3.3.5. Зобов'язання**

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

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

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

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

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

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

### **3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань**

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

## **3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів**

### **3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів**

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 000 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності.

Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу.

### **3.4.2. Подальші витрати.**

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

### **3.4.3. Амортизація основних засобів.**

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом.

Застосовуються наступні терміни корисного використання:

- будівлі: 20 років
- машини та обладнання: 2-5 років
- транспортні засоби: 5 років
- інструменти, прилади, інвентар (меблі): 4 роки.

Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для використання. Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

### **3.4.4. Нематеріальні активи**

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу.

Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

### **3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів**

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

## **3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості**

### **3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості**

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

### 3.5.2. Первісна та послідоюча оцінка інвестиційної нерухомості

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

Інвестиційна нерухомість обліковується відповідно до вимог МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Після первісного визнання об'єкти оцінюються за моделлю собівартості

Амортизація інвестиційної нерухомості нараховується **прямолінійним методом** виходячи із строку корисного використання кожного об'єкта. Метод амортизації та строки переглядаються щонайменше один раз на рік, на дату звітності, і в разі потреби коригуються.

Вид об'єкта	Орієнтовний строк корисного використання	Метод амортизації
Будівлі та споруди, що утримуються з метою отримання орендного доходу	25–50 років	Прямолінійний
Поліпшення інвестиційної нерухомості (ремонт, модернізація)	5–15 років (або протягом строку дії орендного договору, якщо коротший)	Прямолінійний
Інженерні мережі, допоміжні споруди	10–30 років	Прямолінійний

Нарахована амортизація визнається у складі **витрат періоду** (як інші операційні витрати). Залишкова вартість, строки використання та метод амортизації переглядаються у випадку зміни умов використання активу або суттєвого зносу.

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

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

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість паїв (часток) господарських товариств розраховується як добуток частки на чисті активи (власний капітал) господарського товариства.

### 3.7. Облікові політики щодо оренди

Оренда основних засобів, за умовами якої до Товариства переходять всі істотні ризики і вигоди, виходячи з права власності, класифікується як фінансова оренда. Всі інші види оренди класифікуються як операційна.

Товариство розпочало застосування нового стандарту та скористалося можливістю звільнення від визнання договорів оренди зг. п.п 5-8 МСФЗ (IFRS) 16 У 2022 році договір оренди обліковувався зг. п.6 МСФЗ (IFRS) 16, відносячи платежі на витрати, на рівномірній основі протягом дії строку оренди, не визнаючи активи і зобов'язання.

Пов'язані з цим договором витрати, такі як технічне обслуговування і страхування, відносились на витрати по мірі їх виникнення.

### 3.8. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням ймовірності наявності в майбутньому оподатковуваного прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

### **3.9. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань**

#### **3.9.1. Забезпечення**

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

Товариство також створює резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Товариства. Розмір створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

#### **3.9.2. Виплати працівникам**

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпусток.

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

#### **3.10.1 Доходи та витрати**

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

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

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

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

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

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

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

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

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

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

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

### **3.10.2. Умовні зобов'язання та активи.**

Товариство не визнає умовні зобов'язання у звіті про фінансовий стан Товариства. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

### **3.10.3. Статутний капітал**

Статутний капітал, включає в себе внески Учасників.

Товариство визнає додатковий капітал, сформований внесенням грошових коштів її Учасниками, в складі власного капіталу.

### **3.10.4. Резервний капітал**

Згідно з положеннями законодавства України Товариство формує резервний капітал.

Згідно Статуту Товариством створюється резервний (страховий) фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% суми чистого прибутку.

### **3.10.5. Події після дати балансу**

Товариство коригує показники фінансової звітності у разі якщо події після звітної дати є такими, що коригування показників являється необхідним. Події після звітної дати, які потребують коригування показників фінансової звітності - це події, пов'язані з підтвердженням або спростуванням обставин, існуючих на звітну дату, а також оцінок і суджень керівництва, здійснених в умовах невизначеності й неповноти інформації станом на звітну дату. Відповідно, Товариство розкриває характер таких подій й оцінку їх фінансових наслідків або констатує неможливість такої для кожної суттєвої категорії не коригованих подій, що відбулись після звітної дати.

### **3.10.6. Операційні сегменти**

Товариство не застосовує і не розкриває інформацію відповідно МСФЗ 8 «Операційні сегменти» оскільки є товариством з обмеженою відповідальністю, інструменти власного капіталу Товариства не обертаються на відкритому ринку. Також Товариство не планує випуск фінансових інструментів на відкритий ринок.

## **4. Основні припущення, оцінки та судження**

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

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

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

#### **4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства**

Оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

#### **4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів**

Протягом звітних 2021 та 2022 років переоцінка інвестиційної нерухомості із залученням незалежних оцінювачів не здійснювалась.

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- 1) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- 2) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Підприємства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку Керівництва є прийнятним та необхідним.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

#### **4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів**

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

#### **4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів**

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

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

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

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

#### 4.6. Судження щодо порогу суттєвості для окремих об'єктів обліку

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

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

Об'єкти обліку	Поріг суттєвості, %	Базовий показник для визначення порогу суттєвості
Окремі об'єкти обліку активів, зобов'язань і власного капіталу	5%	Підсумок відповідно всіх активів, зобов'язань і власного капіталу
Окремі об'єкти доходів і витрат	10%	Чистий прибуток/збиток на звітну дату
Переоцінка або зменшення корисності об'єктів обліку	10%	Відхилення залишкової, балансової, первісної, номінальної вартості об'єктів обліку від їх справедливої вартості
Визначення подібних активів	2%	Чистий прибуток/збиток на звітну дату

## 5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

Товариство має систему контролю у відношенні оцінок справедливої вартості. Зазначена система включає. Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за незалежну перевірку результатів інвестиційних операцій, а також всіх суттєвих оцінок справедливої вартості. Спеціальні механізми контролю включають:

- перевірку спостережуваних котирувань;
- щоквартальну перевірку у відношенні спостережуваних ринкових угод;
- аналіз та вивчення суттєвих змін в оцінках.

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

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	2022	2021	2022	2021
Фінансові інвестиції	10290	10270	10290	10270
Грошові кошти	33220	71547	33220	71547
Дебіторська заборгованість	295	543	295	543

Кредиторська заборгованість	111	617	111	617
-----------------------------	-----	-----	-----	-----

Справедливу вартість дебіторської та кредиторської заборгованостей без встановленої ставки відсотка, які обліковуються за амортизованою вартістю, що дорівнює сумі первісного рахунку-фактури, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим, неможливо визначити достовірно, так як відсутнє ринкове котирування цих інструментів. За оцінками Товариства балансова вартість дебіторської та кредиторської заборгованості, що обліковуються за амортизованою собівартістю, дорівнює справедливій. В умовах військового стану джерела інформації для визначення справедливої вартості активів є обмеженими.

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

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

### 6.1. Дохід від реалізації

Дохід від звичайної діяльності		
тис. грн		
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період

Дохід від надання послуг	3780	22163
Дохід від інших послуг (винагорода управителя )	3780	22163
<b>Загальна сума доходу від звичайної діяльності</b>	<b>3780</b>	<b>22163</b>

Суттєві доходи та витрати		
тис. грн		
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період

<b>Прибутки (збитки) від вибуття основних засобів</b>		
Прибутки від вибуття основних засобів	1872	3646
<b>Чисті прибутки (збитки) від вибуття основних засобів</b>	<b>1872</b>	<b>3646</b>
Процентні доходи (витрати)	4156	4715
Інші операційні доходи (витрати)	19	4
Адміністративні витрати	9073	14087
Витрати на благодійні внески та субсидії	550	187
Орендний дохід	2388	268
Операційні витрати	51	7672

Відповідно до вимог МСФЗ 7 “Фінансові інструменти: розкриття інформації”, підприємство подає розшифровку фінансових доходів і витрат, відображених у звіті про сукупний дохід.

#### Фінансові доходи

Стаття	Поточний звітний період	Порівняльний період
Відсоткові доходи за депозитами, рахунками та позиками	4156	4715
Інші фінансові доходи	—	—
Разом фінансові доходи	4156	4715

У поточному звітному періоді фінансові доходи становили 4156 тис. грн, що на 559 тис. грн менше, ніж у попередньому періоді.

Стаття	Поточний період	Порівняльний період
Дохід від звичайної діяльності	3780	22163
Собівартість реалізації	(861)	(330)
Валовий прибуток	2919	21833
Інші доходи	2388	9075
Адміністративні витрати	(9073)	(14087)
Інша витрата	(51)	(7672)
Інші прибутки (збитки)	—	-
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	358	9149
Фінансові доходи	4 156	4715
Фінансові витрати	—	-

## 6.2 Витрати

### Адміністративні витрати

Стаття	Поточний період, тис. грн	Порівняльний період, тис. грн
Оплата праці адміністративного персоналу та пов'язані відрахування	4116	6405
Амортизація адміністративних основних засобів та нематеріальних активів	883	1651
комунальні послуги	449	904
Послуги аудиту, юридичні та консультаційні	500	673

Канцелярські, банківські та поштові витрати	155	165
Податки, збори та інші обов'язкові платежі (крім податку на прибуток)	702	1280
Інші адміністративні витрати	2318	3009
<b>Разом адміністративні витрати</b>	<b>9073</b>	<b>14087</b>

Інша витрата (51) (7672)

### 6.3. Податок на прибуток

Прибуток до оподаткування	358	13868
<b>3</b>	<b>358</b>	<b>13868</b>
Податкова ставка	18%	18%
Податок за встановленою податковою ставкою	65	2496
Податковий вплив постійних різниць		- 142
<b>Витрати з податку на прибуток</b>	<b>65</b>	<b>2638</b>
Поточні витрати з податку на прибуток	65	2638

### 6.4. Нематеріальні активи

До нематеріальних активів на 31.12.2022 належать:

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112147 залишкова вартість на 31.12.22р. – 2,0

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112148 залишкова вартість на 31.12.22р. – 2,0

До нематеріальних активів на 31.12.2021 належать:

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112147 залишкова вартість на 31.12.21р. – 2,0

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112148 залишкова вартість на 31.12.21р. – 2,0

### 6.5. Основні засоби

Показники	Будинки (103)	Машини та обладнання (104)	Транспорт (105)	Інструменти, прилади та інвентар (106)	Інші необоротні активи (112)	Всього
Первісна вартість на 01.01.2022 р.	5771	712	3388	433	679	10983
Надійшло за 2022 рік	180	365	0	0	31	576
Вибуття за 2022 рік	848	193	0	34	0	1075

Первісна вартість на 31.12.2022 р.	5103	884	3388	399	710	10484
Накопичена амортизація на 01.01.2022	1246	628	1003	86	795	3758
Нарахування (списання) амортизації за 2022 рік	0	193	0	33	0	226
Накопичена амортизація на 31.12.22	1246	821	1003	119	795	3984
Залишкова вартість на 31.12.2021 р.	4525	84	2384	347	-116	7224
Залишкова вартість на 31.12.2022 р.	3857	63	2385	52	-85	6272

Жоден об'єкт основних засобів не перебуває у заставі станом на дату балансу  
 Підприємство не має зобов'язань щодо придбання основних засобів  
 Не було визнано збитків від зменшення корисності у звітному періоді  
 Ліквідаційна вартість та строки використання переглянуті, змін не виявлено  
 У звітному періоді переоцінка основних засобів не проводилася

#### 6.6. Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість включає **власні приміщення, які утримуються для отримання орендного доходу та/або приросту капіталу.**

Підприємство застосовує **модель собівартості** відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість».

Первісна оцінка здійснюється за собівартістю, що включає ціну придбання, податки, збори, а також прями витрати, необхідні для приведення активу у стан, придатний до використання.

Після первісного визнання актив оцінюється за **первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та збитків від зменшення корисності.**

Амортизація нараховується **прямолінійним методом** протягом **25–50 років** залежно від типу об'єкта. Метод амортизації та строки переглядаються щонайменше один раз на рік

Рух інвестиційної нерухомості

Показники	Сума, тис. грн.
Первісна вартість на 01.01.2022 р.	29460
Надійшло за 2022 рік	9562
Вибуття за 2022 рік	1544
Первісна вартість на 31.12.2022 р.	37478
Накопичена амортизація на 01.01.2022	2377
Нарахування (списання) амортизації за 2022 рік	247
Накопичена амортизація на 31.12.22	2624
Залишкова вартість на 31.12.2022 р.	34854

Підприємство використовує модель собівартості, воно розкриває **орієнтовну справедливую вартість** інвестиційної нерухомості, як того вимагає пункт 79(е) МСБО 40.

Об'єкт	На початок періоду			На кінець періоду		
	Вартість	Амортизація (знос)	Залишкова вартість	Вартість	Амортизація (знос)	Залишкова вартість
ПОДОЛ-Тираспольская 58, приміщення 897, БП-000001	1400297,49	145864,25	1254433,24	1400297,49	159202,53	1241094,96
ПОДОЛ-Тираспольская 58, приміщення 892, БП-000002	1186666,67	123611	1063055,67	1186666,67	143388,76	1043277,91
ПОДОЛ-Тираспольская 54, приміщення 751, БП-000008	1531254,12	95489,87	1435764,25	1531254,12	107497,81	1423756,31
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 601, БП-000009	796125	49757,85	746367,15	796125	56343,80	739781,20
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 603, БП-000010	627137,5	39196,05	587941,45	627137,5	52261,40	574876,10
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 605, БП-000012	1167375	72960,9	1094414,1	558030,91	97281,20	460749,71
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 602, БП-000013	851400	53212,5	798187,5	851400	70950,00	780450,00
Голосіївський -КВАРТИРА №118 КАЗИМИРА МАЛЕВИЧА ,БУД.48, БП-000014	934413,33	46166,64	888246,69			0,00
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1,корп.1,квартира 80/2	3061173,01		3061173,01	3061173,01	0,00	3061173,01
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1,корп.3,приміщення 207ж, БП0000110	87743,67	22051,71	65691,96	87743,67	23697,36	64046,31
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1,корп.3,приміщення 207з, БП0000111	1400480,22	351973,11	1048507,11	1400480,22	363973,43	1036506,79
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1,корп.3,приміщення 207, БП0000112	543554,97	136607,64	406947,33	543554,97	144763,32	398791,65
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1,корп.3,приміщення 207 а, БП0000113	752088,64	189017,05	563071,59	752088,64	200301,65	551786,99
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1,корп.3,приміщення 207 Б, БП0000114	652949,68	164101,09	488848,59	652949,68	173898,17	479051,51
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1,корп.3,приміщення 207 в, БП0000115	474043,75	119138,06	354905,69	474043,75	126250,78	347792,97
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1,корп.3,приміщення 207 г, БП0000116	641554,41	161237,51	480316,9	641554,41	170863,63	470690,78
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1,корп.3,приміщення 207 д, БП0000117	618763,84	155509,68	463254,16	618763,84	160793,84	457970,00
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1,корп.3,приміщення 207 е, БП0000118	1410735,97	354550,6	1056185,37	1410735,97	355717,80	1055018,17

ОБОЛОНЬ- Героїв стілінграду 12-ж 1-9	4135472,47	36548,58	4098923,89	4135472,47	48704,28	4086768,19
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 1, БП-000018	1184333,33	9869,44	1174463,89	1184333,33	34543,04	1149790,29
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 2, БП-000019	1042666,67	8688,88	1033977,79	1042666,67	20411,08	1022255,59
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 3, БП-000020	573750	4781,24	568968,76	573750	16734,34	557015,66
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 4,	787666,67	6563,88	781102,79	787666,67	22973,58	764693,09
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 83,	789083,33	6575,7	782507,63	789083,33	23014,95	766068,38
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 84,	580833,33	4840,28	575993,05	580833,33	14520,84	566312,49
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 85,	1048333,33	8736,12	1039597,21	1048333,33	26208,36	1022124,97
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 86, БП-000025	1180083,33	9834,02	1170249,31	1180083,33	10502,06	1169581,27
ПОДОЛ-Тираспольская , приміщення 854				1 517 250,00	0,00	1517250,00
ПОДОЛ-Тираспольская , приміщення 855				1 919 166,67	0,00	1919166,67
ПОДОЛ-Тираспольская , приміщення 856				1 636 250,00	0,00	1636250,00
ПОДОЛ-Тираспольская , приміщення 857				1 198 750,00	0,00	1198750,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 605/1				609 344,09	0,00	609344,09
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 665				715 700,00	0,00	715700,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 670				527 000,00	0,00	527000,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 698				715 700,00	0,00	715700,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 787				722 500,00	0,00	722500,00
ВСЬОГО	29459979,7	2376884	27083096	37477883,1	2624798,01	34853085,06

Станом на 31 грудня 2022 року справедлива вартість об'єктів оцінена на основі **ринкових орендних ставок і порівняльних продажів аналогічної нерухомості**, орієнтовно не перевищує балансову вартість.

Оцінка проведена **внутрішньо**, без залучення незалежного оцінювача.

Станом на звітну дату жоден об'єкт не є предметом застави або інших обмежень у використанні.

Немає зобов'язань щодо придбання чи будівництва інвестиційної нерухомості

Облік орендних доходів ведеться за методом нарахування згідно з умовами договорів.

Витрати на поліпшення капіталізуються до первісної вартості; поточні витрати визнаються у складі операційних витрат.

Підприємство не отримувало державних грантів щодо об'єктів інвестиційної нерухомості.

#### 6.7. Фінансові інвестиції, що обліковуються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

	31.12.2022		31.12.2021	
	% володіння	Сума	% володіння	Сума
ТОВ «Ланжерон 2020»	100%	10290	100%	10270
<b>Разом:</b>		<i>10290</i>		<i>10270</i>

Відповідно до МСФЗ Товариство розкриває наступну інформацію:

Показники	На 31.12.2022		На 31.12.2021	
	ТОВ «Ланжерон 2020»	Сума, тис. грн.	ТОВ «Ланжерон 2020»	Сума, тис. грн.
Поточні активи	10240	10 270 ,8	10240	10270,8
Дохід від основної діяльності	50,1		30,8	
Вартість чистих активів	10270,8		10270,8	
<b>Балансова вартість частки участі станом на 31 грудня</b>	<b>10 290,2</b>	<b>10 290,2</b>	<b>10270,8</b>	<b>10270,8</b>

#### 6.8. Запаси

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Витратні матеріали (за історичною собівартістю)	1	1
<b>Всього запаси</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### 6.9. Грошові кошти

Рядок		Станом на 31.12.2022	Станом на 31.12.2021
1	Готівкові кошти в касі	0	0
2	Поточний рахунок у банку	19 468	51 295
3	Короткострокові банківські депозити	13750	20 250
4	Казначейський рахунок (ПДВ)	2	2
	<b>Разом</b>	<b>33220</b>	<b>71547</b>

Грошові кошти Товариства не обмежені у використанні.

Сума залишків на рахунках підтверджена виписками банків станом на останній операційний день банку у 2022 році.

Станом на 31 грудня 2022 року грошові кошти Товариства були розміщені в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня. Зокрема, кошти на поточному та депозитних рахунках розміщені в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» (рейтинг uaAA – дуже висока кредитоспроможність)

Станом на 31.12.2022 року грошові кошти утримуються у вигляді банківських депозитів Товариство самостійно та дистанційно поповнює та знімає кошти з цих депозитів без обмежень окрім мінімального розміру коштів у сумі 10,00 гривень (десять гривень 00 копійок). Грошові кошти на депозитному рахунку розміщені у банку, який є надійним з високим кредитним рейтингом.

#### 6.10. Дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня 2022 року сума торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості становила 295 тис. грн

До складу дебіторської заборгованості входять:

- Заборгованість покупців за реалізовану продукцію, товари, роботи, послуги.
- Аванси, надані постачальникам.
- Інші поточні розрахунки, що виникають у ході операційної діяльності.

Усі суми дебіторської заборгованості є поточними, тобто очікується їх погашення протягом 12 місяців після звітної дати. Станом на дату балансу немає ознак знецінення дебіторської заборгованості, що підтверджується аналізом платоспроможності контрагентів та відсутністю прострочених сум.

Компанія застосовує модель очікуваних кредитних збитків (ECL) відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» для оцінки знецінення дебіторської заборгованості. Станом на 31 грудня 2022 року резерв під знецінення не створювався, оскільки ризик неповернення оцінюється як незначний.

*Строки погашення дебіторської заборгованості*

Період до погашення	2022 рік, тис. грн	2021 рік, тис. грн
До 3 місяців	295	543
Від 3 до 12 місяців	—	—
Понад 1 рік	—	—
<b>Разом</b>	<b>295</b>	<b>543</b>

дебіторська заборгованість є **поточна**, очікується її погашення протягом 12 місяців після звітної дати.

#### *Резерв під очікувані кредитні збитки (МСФЗ 9)*

Підприємство оцінює **очікувані кредитні збитки (ECL)** за спрощеним підходом.

Рівень резерву визначається на основі **історії неплатежів та оцінки платоспроможності контрагентів**.

На звітну дату дебіторська заборгованість не містить прострочених або сумнівних сум.

дебіторська заборгованість у балансі відображена **за чистою вартістю**, тобто за вирахуванням резерву під очікувані кредитні збитки.

#### 6.11 Власний капітал

Станом на 31 грудня 2022 року зареєстрований та сплачений капітал склав 56 000 тис. грн.

Структура власного капіталу:

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Зареєстрований (пайовий) капітал	56 000	56 000
Капітал у дооцінках	4013	4017
Резервний капітал	14 000	14 000
Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	21823	41631
<b>Всього власний капітал</b>	<b>95836</b>	<b>115648</b>

- отриманих за підсумками роботи в 2022 році прибутків 293 тис. грн.  
 - розподілу прибутку на благодійні допомоги (потреби у період війни) 550 тис. грн.  
 - розподілу прибутку на виплату дивідендів (18745) тис. грн.

Резервний капітал в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу повністю сформований Товариством станом на 31.07.2012р.

Капітал у дооцінках відображає приріст справедливої вартості основних засобів, визнаний під час проведеної переоцінки згідно з МСБО 16 «Основні засоби».

Остання переоцінка основних засобів була проведена у 2014 році. Переоцінка здійснювалась на підставі звітів незалежного оцінювача, відповідно до чинного законодавства України, із застосуванням ринкового (порівняльного) підходу. Результати переоцінки були відображені у складі іншого сукупного доходу з визнанням різниці у статті «Капітал у дооцінках».

Надалі переоцінка не проводилась; підприємство застосовує **модель собівартості** для подальшого обліку основних засобів. Зменшення вартості, яке може виникнути у результаті зносу або знецінення активів, визнається через прибуток або збиток поточного періоду.

### 6.12 Короткострокові забезпечення

	31 грудня	31 грудня
Резерв відпусток	118	983
Всього	<b>118</b>	<b>983</b>

Резерв на оплату відпусток створюється відповідно до вимог МСБО 19 «Виплати працівникам». Підприємство визнає забезпечення на виплату щорічних відпусток усім працівникам, які мають право на отримання відповідних виплат, пропорційно до невикористаних днів відпусток на звітну дату. Розрахунок резерву здійснюється виходячи з **середньоденного заробітку працівників**, кількості **невикористаних днів відпустки**, а також включає **нарахування єдиного соціального внеску (ЄСВ)**.

#### Рух резерву протягом періоду

Показник	2022 рік, тис. грн	2021 рік, тис. грн
Резерв на початок періоду	983	357
Створено протягом періоду	139	855
Використано (виплачено)	(789)	(230)
Вивільнено (зменшено)	215	—
<b>Резерв на кінець періоду</b>	<b>118</b>	<b>983</b>

**Використання резерву** відображає фактичні виплати працівникам при наданні відпусток.

Станом на кінець звітного періоду сума резерву становить **118 тис. грн**, що відображено у складі статті «**Забезпечення виплат працівникам**» у балансі.

### 13. Кредиторська заборгованість

Станом на 31 грудня 2022 року сума торговельної та іншої поточної кредиторської заборгованості становила 111 тис. грн, що на 82% менше, ніж у попередньому звітному періоді (617 тис. грн станом на 31 грудня 2021 року).

До складу кредиторської заборгованості входять:

- Заборгованість перед постачальниками та підрядниками за отримані товари, роботи та послуги.
- Розрахунки з іншими кредиторами, включаючи аванси, отримані від покупців, та інші поточні зобов'язання.

Зменшення показника порівняно з попереднім періодом пов'язане з оптимізацією операційних витрат, своєчасним виконанням договірних зобов'язань

Усі суми є поточними, тобто очікується їх погашення протягом 12 місяців після звітної дати. Товариство не має прострочених зобов'язань, що підтверджує належний рівень платоспроможності та ефективність управління грошовими потоками.

#### 6.14 Звіт про зміни у власному капіталі

Товариство складає Звіт про зміни в капіталі де інформує про зміни у власному капіталі відповідно до МСБО 1.

Звіт про власний капітал за 2021 рік включає таку інформацію:

- загальний сукупний прибуток / збиток за період;
- зміни в результаті отриманого прибутку (збитку), відрахувань до резервного фонду.

До статей власного капіталу в балансі Товариства входять:

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Статутний капітал	56000	56000
Резервний капітал	14000	14000
Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	21823	41631
Всього власний капітал	<b>95836</b>	115648

Протягом 2022 року відбулись наступні зміни у власному капіталі:

- резервний капітал на початок 2022 року складав 14000 тис. грн., на кінець 2021 року 14000 тис. грн. Як зазначено в примітці 3.8.3, згідно Статуту Товариством створив резервний (страховий) фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу.

Розмір фактично сформованого резервного капіталу Товариства станом на 31 грудня 2022 року становить 14000 тис. грн.

#### 6.17. Звіт про рух грошових коштів

Звіт грошових коштів за 2022 рік складено за вимогами МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» за прямим методом, згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів на нетто-основі. У звіті відображено рух грошових коштів від операційної та не операційної (інвестиційної та фінансової) діяльності.

Операційна діяльність – полягає в отриманні прибутку від звичайної діяльності, витрати на придбання оборотних активів, втрати на оплату праці персоналу, сплату податків, відрахування на соціальні заходи та інші витрати.

Інвестиційна діяльність — це придбання та продаж: необоротних активів, у тому числі активів віднесених до довгострокових, та поточних фінансових інвестицій, інших вкладень, що не розглядаються як грошові еквіваленти, отримані відсотки та дивіденди.

Фінансова діяльність — це надходження чи використання коштів, що мали місце в результаті отримання та погашення позик.

У звітному періоді зміни у грошових потоках зумовлені:

зменшенням/збільшенням дебіторської та кредиторської заборгованості;

придбанням/продажем необоротних активів;

Керівництво вважає, що структура грошових потоків відповідає звичайним умовам господарської діяльності.

## 7. Розкриття іншої інформації

### 7.1 Умовні зобов'язання.

#### 7.1.1. Судові позови

Станом на звітну дату та на дату оприлюднення звітності в 2026 році Товариство не є відповідачем за жодним судовим процесом.

#### 7.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи доволно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що

Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

## 7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Пов'язаними особами для Товариства є:

її учасники; посадові особи Товариства та члени їхніх сімей; особи, що діють від імені Товариства за відповідним дорученням, або особи, від імені яких діє Товариство; особи, які відповідно до законодавства України контролюють діяльність Товариства; юридичні особи, що контролюються Товариством або разом з ним перебувають під контролем третьої особи, а саме:

Група	№ з/п	Повна назва юр. особи – власника (акціонера, учасника) Товариства чи П.І.Б. фіз. особи – власника (акціонера, учасника) та посадової особи Товариства	Частка в статутному фонді Товариства, %	
			2022	2021
1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>Учасники Товариства – фізичні особи</b>			
	1	Антонов Василь Іванович - КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК	40%	40%
	2	Суховерський Михайло Іванович- КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (Помер -розкриття в подіях після дати балансу)	30%	30%
	3	Качкалда Євгенія Іванівна	12%	12%
	4	Антонов Олександр Іванович	12%	8%
	5	Бородавка Алла Владиславівна	6%	6%
<b>B</b>	<b>Керівники – фізичні особи</b>			
	7	Бородавка А.В. – директор Товариства	6%	6%
	9	Баштова О.О. - керівник ТОВ «Ланжерон 2020» (з 25.08.2020)	0%	0%
<b>C</b>	<b>Інші</b>			
	11	ТОВ «Ланжерон 2020» (Товариство володіє 100% з 08.09.2020)	100%	

Операцій з пов'язаними сторонами, які мали місце протягом 2022 та 2021 року:

	2022		2021	
	Операції з пов'язаними сторонами	Всього	Операції з пов'язаними сторонами	Всього
1	2	3	4	5
Поточна дебіторська заборгованість	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	-	-	-	-

До провідного управлінського персоналу відносяться директор. Заробітна плата керівництву Товариства та іншому персоналу за період з 01.01.2021 по 31.12.2021 р. нарахована в загальній сумі 6635 тис. грн. (в т.ч. директору 626,6 тис. грн.) і виплачена вчасно, за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 р. нарахована в загальній сумі 4 818 тис. грн. (в т.ч. директору 356 тис. грн.) і виплачена вчасно

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

## 7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

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

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

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

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

### **7.3.1. Кредитний ризик**

**Кредитний ризик** – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації, дебіторська заборгованість (в т.ч. позики).

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

Станом на 31 грудня 2022 року грошові кошти Товариства були розміщені в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня, що свідчить про високу надійність та кредитоспроможність цих установ.

АТ КБ «ПРИВАТБАНК» (код ЄДРПОУ 14360570)

- Довгостроковий кредитний рейтинг за національною шкалою: uaAA

Банк або борговий інструмент з рейтингом uaAA характеризується дуже високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами.

- Короткостроковий кредитний рейтинг: uaK1

Найвищий рівень за шкалою короткострокових зобов'язань.

- Рейтинг депозитів: ua.1 (за шкалою РА «Стандарт-Рейтинг»)

Відображає найвищу надійність депозитів.

### **7.3.2. Ринковий ризик**

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

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

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

**Відсотковий ризик** – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високоінфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, керівництво Товариства контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Керівництво Товариства здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків Товариство має намір позбуватися боргових фінансових інструментів з

фіксованою відсотковою ставкою. Моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

### **7.3.3. Ризик ліквідності**

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

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

### **7.3.4 Операційні ризики та військово-політична ситуація в Україні**

Фінансова звітність Компанії підготовлена в період запровадження воєнного стану на всій території України. Компанія під час звітного періоду у своїй діяльності керувалась Указом Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні».

Компанією було вивчено та проаналізовано стан діяльності контрагентів, їх фінансову стабільність та спроможність вести свою діяльність в умовах військового стану. Всі контрагенти здійснюють свою діяльність на територіях, де наразі не ведуться активні бойові дії. Спроможність вести свою діяльність контрагентами та можливість отримання прибутку від такої діяльності суттєво не залежить від обставин, які наразі існують в країні.

Наслідки військової агресії мають суттєвий вплив на попит на послуги Компанії, але Компанією не понесено додаткових операційних збитків. Скорочень робочої сили внаслідок війни Компанією не проводилось. Не зважаючи на вдалу організацію своєї операційної діяльності, Компанія у майбутніх періодах може стикнутись із масштабними всеохоплюючими загальнодержавними викликами, такими як: зростання внутрішнього боргу, збільшення кредитних ризиків, критичні перебої розподілу продукції, збільшення від'ємних грошових потоків.

Тривалість та вплив війни, а також ефективність державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності компанії в майбутніх періодах. Компанією проведено аналіз впливу війни та не виявило ознак порушення безперервності діяльності у майбутньому. Компанія володіє достатнім обсягом оборотних активів та не потребує державної підтримки та додаткових кредитних ресурсів, не потребує поповнення статутного капіталу. Керівництво Компанії уважно стежить за впливом війни, яка все ще триває, на економічну ситуацію та реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на діяльність Компанії. Компанія вирішила проводити на безперервній основі аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, з метою постійного визначення, чи існує суттєва невизначеність щодо здатності Компанії проводити діяльність на безперервній основі. Оцінка безперервної діяльності постійно оновлюється до дати затвердження фінансової звітності. Крім впливу війни на безперервність діяльності, у разі наявності суттєвої невизначеності щодо безперервності діяльності Компанія перегляне всі сфери бухгалтерського обліку, які будуть знаходитись під впливом невизначеності суджень та оцінок, зокрема: бухгалтерські оцінки, оцінки справедливої вартості, зменшення корисності активів, оцінка очікуваних кредитних збитків, облік хеджування, вплив на контрактні угоди та обтяжливі контракти, інші розкриття фінансової звітності.

Остаточна оцінка втрат економіки від повномасштабної агресії росії проти України насамперед залежатиме від тривалості воєнних дій. Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Компанії на момент складання фінансової звітності з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова звітність не містить коригувань, які могли б бути результатами таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансової звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені. Керівництво впевнене, що воно вживає та буде вживати всіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності Компанії та отримання доходів.

### **7.4. Управління капіталом**

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

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також

виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

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

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

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності **95836** тис. грн.:

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал)	56000 тис. грн.
-Капітал в дооцінках	4013 тис. грн.
-Резервний капітал	14000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	21823 тис. грн.

Склад власного капіталу на дату попередньої фінансової звітності **115648** тис. грн.:

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал)	56000 тис. грн.
- Капітал в дооцінках	4017 тис. грн.
- Резервний капітал	14000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	41631 тис. грн.

Товариство підтримує в процесі діяльності нормативи щодо ліквідності, власного капіталу та якості активів.

Поточне співвідношення суми залучених коштів від установників управління майном до коштів власного капіталу товариства не може становити більше ніж 50.

	31.12. 2022р.	31 12.2021 р.
Залучені кошти	2 067	60 161
Власний капітал	95836	11548
Співвідношення	0,0215	0,52

В процесі здійснення діяльності Товариство постійно підтримує коефіцієнт платоспроможності не менше ніж 0,08 (з урахуванням майна, що перебуває в управлінні) та абсолютної ліквідності не меншим ніж 0,2.

Розрахунок показників:

Показники за даними Товариства	Показник на 31.12.2022	Показник на 31.12.2021	Нормативне значення
коефіцієнт залучення коштів	0,0215	0,52	Не більше 50
норматив поточної ліквідності	1127,00	2730,81	Не менше 0,2
норматив платоспроможності	167,81	203,91	Не менше 8%
розмір резервного фонду, грн.	14 000 000,00	14 000 000,00	У розмірі 5 % від чистого прибутку, отриманого за попередній звітний рік

Результати розрахунку вартості чистих активів Товариства за 2022рік наведені нижче:

Дата	Активи	Зобов'язання	Власний капітал (гр. 2 – гр. 3)
------	--------	--------------	---------------------------------

31.12.2022	98783	2947	95836
31.12.2021	118555	2907	115648

Розмір власного капіталу Товариства відповідає вимогам Положення про Державний реєстр фінансових установ, затвердженого розпорядженням Держфінпослуг від 28.08.2003 р. № 41 (із змінами та доповненнями) .

Результати порівняння розміру вартості чистих активів з розміром статутного капіталу наведені в таблиці нижче:

<i>Рік</i>	<i>Вартість чистих активів</i>	<i>Статутний капітал</i>	<i>Різниця (гр. 2 – гр. 3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
<b>2022</b>	95836	56000	39836
<b>2021</b>	115648	56000	59648

Як вбачається, за результатами господарської діяльності у 2022 році вартість чистих активів Товариства є вище розміру Статутного капіталу.

#### **7.5. Події після Балансу**

Після дати звітнього періоду - 31 грудня 2022 року - і до дати затвердження фінансової звітності Товариства до публікації, мали місце події, які підлягають розкриттю відповідно до вимог МСФЗ.

1. Події, що не потребують коригування

Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності до публікації, Товариство ідентифікувало низку подій, що не потребують коригування показників звітності за 2022 рік, але можуть мати суттєвий вплив на майбутню діяльність.

Зокрема:

\* Зміни в законодавстві України, що набрали чинності у 2022-2025 роках, включаючи оновлення податкового кодексу, впровадження XBRL-формату звітності, а також нові вимоги до розкриття інформації для будівельних фінансових механізмів (ФФБ, КУА).

\* Воєнні дії на території України, що розпочалися у 2022 році, вплинули на операційне середовище, ризики, доступність фінансування та логістичні процеси. Товариство продовжує здійснювати діяльність, виходячи з припущення про безперервність.

\* Оновлення облікових політик, пов'язаних із впровадженням нових стандартів МСФЗ, які набрали чинності у 2022-2024 роках (див. відповідні примітки).

Зазначені події не впливають на показники фінансової звітності за 2022 рік, але будуть враховані у звітності наступних періодів.

Смерть учасника товариства та завершення процедури переходу частки до Діденка Сергія Андрійовича у 2023 році

Після дати балансу, але до дати затвердження фінансової звітності, один із учасників товариства Суховерський Михайло Іванович помер. Частка в статутному капіталі була передана правонаступнику Діденку Сергію Андрійовичу у 2023 році відповідно до чинного законодавства. Процедура переходу частки завершена, зміни зареєстровані у державному реєстрі.

Зазначена подія не вплинула на показники фінансової звітності за звітний період.

Станом на дату опублікування звітності всі фонди ФФБ закрито претензій з боку довірительів не було.

Після дати балансу **подій, що стосуються орендної діяльності підприємства**, які б вимагали коригування показників звітності або розкриття у примітках відповідно до **МСБО 10 "Події після звітної дати"** та **МСФЗ 16 "Оренда"**, не відбулося.

Залишок вкладень в дочірнє 10 290 232,81 підприємство ТОВ ЛАНЖЕРОН 2020 по рахунку 141 станом на 31.12.2022 становить 10 290 232,81 грн. У балансі відображено у рядку 1030 "Довгострокові ФІ, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств". Вкладення в 100% дочірнє підприємство обліковуються за методом участі в капіталі в окремій фінансовій звітності інвестора (материнської компанії). Крім того, материнська компанія зобов'язана була скласти консолідовану фінансову звітність, що об'єднує показники обох підприємств.

Проте з 10.08.2022 року було внесено зміни до Закону України Про бухгалтерський облік ( ч. 3 ст. 14), що передбачає виняток для малих та середніх груп. Від обов'язкового складання та подання консолідованої фінансової звітності звільняються малі та середні групи, за винятком тих, у складі яких є підприємства, що становлять суспільний інтерес Група вважається малою, якщо на дату складання річної консолідованої фінансової звітності її сукупні показники відповідають щонайменше двом із трьох критеріїв, встановлених у ст. 12 Закону про бухоблік:

Балансова вартість активів - до 4 мільйонів євро включно;

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 8 мільйонів євро включно;

Середня кількість працівників - до 50 осіб включно.

**Дата затвердження до випуску фінансової звітності**

2026-01-30

**Директор ТОВ «ФК «Прімінвест»**

**Бородавка А.В.**

**Головний бухгалтер**

**Баштова О.О.**