



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ПРОФЕСІОНАЛ"**

код ЄДРПОУ 31200292

НОМЕР РЕЄСТРАЦІЇ У РЕЄСТРІ АУДИТОРІВ ТА СУБ'ЄКТІВ
АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ 4388

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»

щодо фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»

станом на 31 грудня 2022 року

Адресати: Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Власникам та керівництву

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»

*Адреса місцезнаходження: Україна, 04070,
місто Київ, вул.Волоська, будинок 55/57*

ДУМКА

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»», (надалі за текстом – Товариство/ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»»), яка включає: Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2022 р., Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 року, Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 року, Звіт про власний капітал за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 року, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» станом на 31 грудня 2022 року і складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» згідно з етичними вимогами, а також виконали всі інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

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

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Як відомо, 24 лютого 2022 року Російська Федерація здійснила військове вторгнення на територію України. У примітках до фінансової звітності досліджено питання можливого впливу військових подій на діяльність Товариства. Під час складання фінансової звітності Товариство розглянуло вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, задля визначення існування суттєвої невизначеності щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

Товариство зобов'язане складати фінансову звітність на підставі даних бухгалтерського обліку. Бухгалтерський облік та фінансова звітність ґрунтуються на принципах, визначених застосовною концептуальною основою. Війна станом на 31.12.2022 рік не вплинула на здатність уповноважених осіб забезпечити організацію ведення бухгалтерського обліку та фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій. Економічні наслідки війни станом на 31.12.2022 р. не вплинули на бухгалтерський облік та звітність Товариства. Діяльність Товариства не залежить від російського чи білоруського ринків; відсутні дочірні компанії або активи в росії, білорусі або в зоні бойових дій; відсутні пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями.

Цей вплив регулярно переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та наслідки воєнного стану неможливо передбачити. Товариство повністю дотримується застосовних стандартів бухгалтерського обліку стосовно розгляду подій після звітного періоду та оцінки безперервності діяльності.

Предбачити подальший розвиток подій, тривалість, економічні наслідки війни для Товариства на сьогодні є неможливим, а отже, незважаючи на прогнози Товариства може існувати суттєва невизначеність щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, пов'язана з тривалістю та інтенсивністю бойових дій в Україні.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, але не містить фінансової звітності та нашого звіту аудитора щодо неї.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо, на основі проведеної нами роботи, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до звіту.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

Управлінський персонал ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

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

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

Крім того, ми:

ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;

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

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли

б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовне, щодо відповідних застережних заходів.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Цей розділ Аудиторського звіту складено нами у відповідності до «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України №555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Основні відомості про компанію з управління активами (таблиця 1)

Таблиця 1

Повна назва підприємства	Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Скорочена назва підприємства	ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Код за ЄДРПОУ	41933505
Дата на номер запису в ЄДР:	№ 1 676 102 0000 004694. Дата запису: 09.02.2018 р.
Внесення змін до установчих документів	Протокол №38/1 від 16.12.2019 року
Види діяльності за КВЕД:	66.30 Управління фондами (основний)
Ліцензії:	Професійна діяльність на фондовому ринку-діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), строком дії від 31.07.2018 р. на необмежений термін, видана відповідно до рішення НКЦПФР №524 від 31.07.2018 р.
Місцезнаходження:	32300, Хмельницька область, м. Кам'янець-Подільський, вулиця Князів Коріатовичів, будинок, 25
Фонди, які знаходяться в управлінні	ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС», код ЄДРІСІ 23300656
Розмір статутного капіталу	7150000,00 грн.
Учасники Товариства	КОВАЛЬСЬКИЙ ІГОР ЮРІЙОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець-Подільський, ПРОВУЛОК ЛАГЕРНИЙ, будинок 27, Розмір частки засновника (учасника): 5005000,00 ТВЕРДОХЛІБ АНАТОЛІЙ ОЛЕКСАНДРОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець-Подільський, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, будинок 25/2, квартира 29, Розмір частки засновника (учасника): 2145000,00
Кінцевий бенефіціарний власник	Ковальський Ігор Юрійович, Україна, Україна, 32302, Хмельницька обл., Кам'янець-Подільський р-н, місто Кам'янець-Подільський, пров.Лагерний, будинок 27. Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 70 Твердохліб Анатолій Олександрович, Україна, Україна, 32302, Хмельницька обл., Кам'янець-Подільський р-н, місто Кам'янець-Подільський, вул.Князів Коріатовичів, будинок 25/2, квартира 29. Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 30
Контролер/учасник небанківської фінансової групи	Підприємство не є контролером і учасником небанківської фінансової групи
Наявність материнських/дочірніх	Товариство не має материнської компанії. дочірні компанії відсутні.

компаній	
Підприємство, що становить суспільний інтерес (ПСІ)	Підприємство не відноситься до ПСІ, оскільки не відповідає ознакам ПСІ (ст. 1-2 ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

Думка аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639:

Кінцевими бенефіціарними власниками є Ковальський Ігор Юрійович, Україна, Україна, 32302, Хмельницька обл., Кам'янець-Подільський р-н, місто Кам'янець-Подільський, пров.Лагерний, будинок 27.

Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив

Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 70

Твердохліб Анатолій Олександрович, Україна, Україна, 32302, Хмельницька обл., Кам'янець-Подільський р-н, місто Кам'янець-Подільський, вул.Князів Коріатовичів, будинок 25/2, квартира 29.

Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив

Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 30

Інформація підтверджена даними з державного реєстру, Товариство у повному обсязі розкрило структуру власності, надали підтверджувальні документи, що відповідають Наказу МФУ №163 від 19.03.2021 року Про затвердження Положення про форму та зміст структури власності. Сумніви щодо неповного розкриття чи наявності порушень при розкритті вказаної інформації – відсутні.

Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків):

ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» у 2022 році дотримувалося вимог Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого Рішенням НКЦПФР №1597 від 01.10.2015 року, яке тимчасово призупинене рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №153 від 15.02.2023 року «Щодо застосування деяких рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на період дії воєнного стану».

Власний капітал ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» відповідає вимогам законодавства щодо його структури, формування та розміру і складає 7522 тис.грн.

Розмір Статутного капіталу Товариства становить 7 150 000,00 грн., що відповідає вимогам п. 2. Ст. 63 ЗУ «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 року) та абзацем 2 пункту 3 глави 3 з розділу II «Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління активами інституційних інвесторів, затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 03 лютого 2022 року № 92.

Оцінка ризиків професійної діяльності на фондовому ринку здійснюється шляхом розрахунку пруденційних показників, нормативні значення яких визначені у «Положенні щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженому рішенням НКЦПФР № 1597 від 01.10.2015р.

Основні показники для компаній з управління активами, наступні:

Таблиця 2

Показники	станом на 31.12.2022р.
1. Показник мінімального розміру власних коштів – ≥ 3,5 млн. грн.	4 859 тис.грн.
1. Норматив достатності власних коштів (власні кошти / 0,25 * фіксовані витрати) ≥ 1,0	29,68
2. Коефіцієнт покриття операційного ризику (власні кошти / величина операційного ризику) ≥ 1,0	35,98
3. Коефіцієнт фінансової стійкості (Власний капітал / активи) ≥ 0,5	0,9248

Інформація про належність до підприємств, що становлять суспільний інтерес:

У відповідності до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (далі за текстом - Закон) підприємства, що становлять суспільний інтерес, - підприємства - емітенти цінних паперів, цінні папери яких допущені до торгів на регульованому ринку капіталу або щодо цінних паперів яких здійснено публічну пропозицію, банки, страховики, недержавні пенсійні фонди, інші фінансові установи (крім інших фінансових установ та недержавних пенсійних фондів, що належать до мікропідприємств та малих підприємств) та підприємства, які відповідно до цього Закону належать до великих підприємств.

Згідно з ч. 2 ст. 2 Закону Для цілей цього Закону підприємства (крім бюджетних установ) можуть належати до мікропідприємств, малих, середніх або великих підприємств.

Мікропідприємствами є підприємства, показники яких на дату складання річної фінансової звітності за рік, що передує звітному, відповідають щонайменше двом із таких критеріїв:

балансова вартість активів - до 350 тисяч євро;

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 700 тисяч євро;

середня кількість працівників - до 10 осіб.

Малими є підприємства, які не відповідають критеріям для мікропідприємств та показники яких на дату складання річної фінансової звітності за рік, що передує звітному, відповідають щонайменше двом із таких критеріїв:

балансова вартість активів - до 4 мільйонів євро;

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

середня кількість працівників - до 50 осіб.

Для визначення відповідності критеріям, встановленим у євро, застосовується офіційний курс гривні щодо іноземних валют (середній за період), розрахований на підставі курсів Національного банку, що встановлювалися для євро протягом відповідного року.

За даними Національного Банку України офіційний курс гривні щодо іноземних валют середній станом на 31.12.2022 року складає 38,95, станом на 31.12.2021 року складає 30,92.

Згідно з річною фінансовою звітністю Товариства, складеною станом на 31.12.2022 та 31.12.2021 Товариство має наступні показники:

балансова вартість активів – 8134 тис. грн. (еквівалент 209 тисяч євро) – 2022, 7603 тис.грн. (еквівалент 246 тисячі євро) - 2021;

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - 685 тис. грн. (еквівалент 18 тисяч євро) – 2022, 902 тис. грн. (еквівалент 29 тисяч євро) – 2021;

середня кількість працівників - 7 осіб - 2022, 7 осіб - 2021.

Таким чином, Товариство належить до мікропідприємств та не належить до підприємств, що становлять суспільний інтерес.

Розкриття інформації у фінансовій звітності

Розкриття інформації стосовно активів

За даними фінансової звітності та даними аналітичного обліку станом на 31.12.2022р. загальна вартість активів ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» становить 8134 тис. грн.

Необоротні активи

У складі необоротних активів станом на 31.12.2022р. на балансі Товариства обліковуються основні засоби залишковою вартістю 64 тис.грн., нематеріальні активи в сумі 8 тис.грн., інвестиційна нерухомість у сумі 3872 тис.грн. (справедлива вартість земельних ділянок, визначена оцінювачем ТОВ «Всеукраїнський експертно-правовий союз») та довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі у капіталі інших підприємств у сумі 3512 тис.грн. Загальна вартість необоротних активів становить 7456 тис.грн.

Оборотні активи

Станом на 31.12.2022р. оборотні активи Товариства складають 678 тис.грн. та включають в себе: дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги – 65 тис.грн.; за розрахунками із внутрішніх розрахунків у сумі 1 тис.грн. та грошові кошти на рахунок в сумі 612 тис.грн.

Розкриття інформації щодо зобов'язань

Довгострокові зобов'язання та забезпечення станом на 31.12.2022р. відсутні.

У складі поточних зобов'язань та забезпечень обліковуються поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом у сумі 39 тис.грн., за одержаними авансами у сумі 450 тис.грн. Поточні забезпечення становлять 52 тис.грн. Інші поточні зобов'язання складають 71 тис.грн.

Аудитором перевірено інформацію стосовно достовірності даних щодо зобов'язань Товариства. За даними огляду прострочені зобов'язання щодо сплати податків та зборів, не сплачені штрафні санкції за порушення законодавства про фінансові послуги за період, що перевірявся, відсутні.

Доходи та витрати

Доходи і витрати Товариства класифіковані відповідно до нормативних вимог щодо визначення результатів операційної, фінансової й інвестиційної діяльності та відображені достовірно.

Діяльність Товариства за 2022 рік характеризується наступними основними показниками:

Таблиця 3

Найменування показника	Дані за 2021р., тис. грн.	Дані за 2022р., тис. грн.
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	902	685
Інші операційні доходи	176	224
Інші фінансові доходи	2	2
Інші доходи		-
Адміністративні витрати	799	655
Інші операційні витрати	43	48
Інші витрати	19	13
Фінансові витрати		-
Фінансовий результат до оподаткування (рядок 2290 звіту про фінансові результати)	219	195

Витрати з податку на прибуток за 2022 рік становили 35 тис.грн.

Результатом господарської діяльності Товариства за 2022 рік є отриманий прибуток у сумі 160 тис.грн.

Розкриття інформації стосовно власного капіталу

Станом на 31.12.2022р. загальний розмір власного капіталу **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»** складає 7522 тис.грн., з яких зареєстрований капітал – 7150 тис.грн. резервний капітал – 11 тис.грн. та нерозподілений прибуток – 361 тис.грн.

Резервний капітал формується згідно норм чинного законодавства та Статуту. Так до резервного капіталу за результатами діяльності Товариства у 2022 році було відраховано 9 тис.грн.

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам

Відповідно до Статуту в останній редакції (Затверджено Протоколом №38/1 від 16 грудня 2019 року) Статутний капітал становить 7 150 000,00 грн. (Сім мільйонів сто п'ятдесят тисяч грн. 00 копійок), що розподіляється між Учасниками таким чином:

Таблиця 4

Учасники товариства:	Частки
	%
Фізична особа - громадянин України – Ковальський Ігор Юрійович (реєстраційний номер облікової картки платників податків: 2623203014)	70
Фізична особа -громадянин України – Твердохліб Анатолій Олександрович (реєстраційний номер облікової картки платників податків: 2382418299)	30
Всього	100,0

Згідно Статуту ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ», затвердженого рішенням Загальних зборів засновників (Протокол №1 від 08.02.2018 року) було створено Статутний капітал за рахунок грошових

внесків Засновників у розмірі 7 150 000,00 грн. Статутний капітал був розподілений між Засновниками наступним чином:

Фізична особа – Громадянин України Ковальський Ігор Юрійович вносить до Статутного капіталу 5 005 000,00 грн., що становить 70% Статутного капіталу Товариства;

Фізична особа – Громадянин України Твердохліб Анатолій Олександрович вносить до Статутного капіталу 2 145 000,00 грн., що становить 30% Статутного капіталу Товариства.

Статутний капітал Товариства сформований у відповідності до законодавства України та установчих документів Товариства.

Інформація про сплату внесків до Статутного капіталу засновниками наведена в таблиці 5.

Таблиця 5

Учасники Товариства	Внесок до Статутного капіталу у грошовій формі (грн.)	Документ про оплату
Ковальський І.Ю.	5 005 000,00	Платіжне доручення №38407 від 21.03.2018 року на суму 5 005 000,00 грн. та банківська виписка ПАТ «АЛЬФА-БАНК», МФО 000346 за 21.03.2018 року
Твердохліб А.О.	2 145 000,00	Платіжне доручення №46940 від 21.03.2018 року на суму 2 145 000,00 грн. та банківська виписка ПАТ «АЛЬФА-БАНК», МФО 000346 за 21.03.2018 року
Всього:	7 150 000,00	

Таким чином, у статутний капітал Товариства сплачений у повному обсязі грошовими коштами засновників ще станом на 31.03.2018 року.

Станом на 31.12.2022 р. зареєстрований статутний капітал Товариства складає 7 150 000,00 (сім мільйонів сто п'ятдесят тисяч) гривень, що відповідає установчим документам та є рівним встановленому нормативу, що вимагається абзацем 2 пункту 3 глави 3 з розділу II «Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління активами інституційних інвесторів, затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 03 лютого 2022 року № 92.

Інформація щодо відповідності стану корпоративного управління частині третій статті 127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки"

Кількісний склад сформованих органів управління Товариства відповідає вимогам Статуту Товариства.

Система управління у Товаристві в основному відповідає вимогам законодавства.

За результатами перевірки стану управління можна зробити висновок, що склад управлінського персоналу, стан управління та стан внутрішнього аудиту відповідає чинному законодавству.

Товариство не підпадає під критерії підприємства, що зобов'язане складати звіт про корпоративне управління.

Інформація про пов'язаних осіб та операцій з ними, які не були розкриті

Пов'язаними сторонами вважаються сторони, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною. Пов'язані сторони Товариства включають учасників, ключовий управлінський персонал, підприємства, які мають спільних власників та перебувають під спільним контролем, підприємства, що перебувають під контролем ключового управлінського персоналу, а також компанії, стосовно яких на Товариство є істотний вплив.

Пов'язаними особами Товариства станом на 31.12.2022 р. є:

Ковальський Ігор Юрійович, що володіє часткою у статутному капіталі у розмірі 70%, або 5 005 000,00 грн.

Твердохліб Анатолій Олександрович, що володіє часткою у статутному капіталі у розмірі 30%, або 2 145 000,00 грн.

Директор ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» – Матусевич Ольга Анатоліївна.

ТДВ «НОВА БУДОВА СІТІ», код ЄДРПОУ41933505 – Товариство, учасником якого є ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ».

Операції з пов'язаними особами здійснюються в межах звичайної повсякденної діяльності Товариства і розкриті у примітках до фінансової звітності. Нашої уваги не привернули жодні пов'язані сторони та операції з ними, які не були розкриті у фінансовій звітності.

Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан.

Ми проаналізували інформацію щодо наявності подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства. Керівництво Товариства уважно стежить за розвитком подій пов'язаних з впливом Указу Президента України від 24.02.2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», що свідчить про існування суттєвої невизначеності, яка може поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

В той же час зауважуємо, що керуючись Міжнародним стандартом аудиту 560 «Подальші події» аудитор не несе відповідальності за здійснення процедур або запитів стосовно фінансових звітів після дати аудиторського висновку. Протягом періоду, починаючи з дати надання звіту незалежних аудиторів до дати оприлюднення фінансових звітів, відповідальність за інформування аудитора про факти, які можуть вплинути на фінансові звіти, несе управлінський персонал.

Основні відомості про аудиторську фірму:

Таблиця 6

Повне найменування юридичної особи відповідно до установчих документів:	Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «ПРОФЕСІОНАЛ»
Код за ЄДРПОУ:	31200292
Рішення про проходження перевірки з контролю якості	Рішення №79/2 від 27.01.2022 року
Включено до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 4388	Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОБОВ'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
Прізвище, ім'я, по батькові аудиторів, що брали участь в аудиті; номер, серія, дата видачі сертифікатів аудитора, виданих Аудиторською палатою України:	аудитор Гаєва І.В. (номер в реєстрі 100402); аудитор Саса Н.А. (номер в реєстрі 100392)
сайт	http://www.profaudit.in.ua

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

- дата та номер договору на проведення аудиту	Додаткова угода №1 від 20.02.2023 року до договору №1/1 від 10.11.20223 року
- дата початку аудиту	20.02.2023 р.
- дата закінчення проведення аудиту	07.04.2023 р.

Партнер завдання з аудиту,
результатом якого є цей звіт незалежного аудитора

Н.А. Саса

Директор
ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»

Адреса аудитора: Україна, 04070, м. Київ, вул. Волоська, 55/57

Дата складання звіту: 07 квітня 2023 року

І.В. Гаєва



Додаток 1
до Національного положення (стандарту)
бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ"** Дата (рік, місяць, число) **2023 01 01**
Територія **КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ** за ЄДРПОУ **41933505**
Організаційно-правова форма господарювання **Товариство з обмеженою відповідальністю** за КОПФГ **240**
Вид економічної діяльності **Управління фондами** за КВЕД **66.30**
Середня кількість працівників **2 7**
Адреса, телефон **вулиця Князів Коріатовичів, буд. 25, м. КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ, ХМЕЛЬНИЦЬКА обл., 32300** **0384950754**

КОДИ		
2023	01	01
41933505		
UA68020110010097898		
240		
66.30		

Одиниця виміру: тис. грн. без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2022 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	8	8
первісна вартість	1001	11	11
накопичена амортизація	1002	3	3
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	129	64
первісна вартість	1011	198	198
знос	1012	69	134
Інвестиційна нерухомість	1015	3 649	3 872
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	3 649	3 872
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	3 512	3 512
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	7 298	7 456
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	140	65
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	1	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	1
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	164	612
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	164	612
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-

резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	678
Усього за розділом II	1195	-	-
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	8 134
Баланс	1300	-	-

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал	1400	7 150	7 150
Зареєстрований (пайовий) капітал	1401	-	-
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1405	-	-
Капітал у дооцінках	1410	-	-
Додатковий капітал	1411	-	-
емісійний дохід	1412	-	11
накопичені курсові різниці	1415	2	361
Резервний капітал	1420	210	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1425	(-)	(-)
Неоплачений капітал	1430	(-)	(-)
Вилучений капітал	1435	-	-
Інші резерви	1495	7 362	7 522
Усього за розділом I			
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1500	-	-
Відстрочені податкові зобов'язання	1505	-	-
Пенсійні зобов'язання	1510	-	-
Довгострокові кредити банків	1515	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1520	-	-
Довгострокові забезпечення	1521	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1525	-	-
Цільове фінансування	1526	-	-
благодійна допомога	1530	-	-
Страхові резерви	1531	-	-
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1532	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1533	-	-
резерв незароблених премій	1534	-	-
інші страхові резерви	1535	-	-
Інвестиційні контракти	1540	-	-
Призовий фонд	1545	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1595	-	-
Усього за розділом II			
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	1600	-	-
Короткострокові кредити банків	1605	-	-
Векселі видані		-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:	1610	-	-
довгостроковими зобов'язаннями	1615	-	39
товари, роботи, послуги	1620	45	35
розрахунками з бюджетом	1621	39	-
у тому числі з податку на прибуток	1625	5	-
розрахунками зі страхування	1630	34	-
розрахунками з оплати праці	1635	-	450
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1650	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1660	42	52
Поточні забезпечення	1665	-	-
Доходи майбутніх періодів	1670	-	71
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1690	133	612
Інші поточні зобов'язання	1695	241	-
Усього за розділом III	1700	-	-
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	7 615	8 134

Матусевич Ольга Анатоліївна

Керівник

Головний бухгалтер

1 Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

2 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК
ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	01	01
41933505		

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2022 р.

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

І. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	685	902
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	685	902
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	224	176
у тому числі:	2121	224	176
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(655)	(799)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(48)	(43)
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	206	236
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	2	2
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(13)	(19)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	195	219
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(35)	(39)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	160	180
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	160	180

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	389	482
Відрахування на соціальні заходи	2510	78	104
Амортизація	2515	76	69
Інші операційні витрати	2520	158	187
Разом	2550	701	842

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Головний бухгалтер



Матусевич Ольга Анатоліївна

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ"**
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	01	01
41933505		

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за **Рік 2022** р.

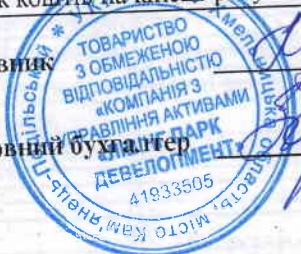
Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	760	880
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	450	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	1	26
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(152)	(184)
Праці	3105	(326)	(407)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(88)	(108)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(154)	(139)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(39)	(15)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(115)	(124)
Витрачання на оплату авансів	3135	(1)	(2)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(45)	(44)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	445	22
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	3	2
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	3	2
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	448	24
Залишок коштів на початок року	3405	164	140
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	612	164

Керівник

Головний бухгалтер



Матусевич Ольга Анатоліївна

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ 3
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2023

01

01

41933505

Звіт про власний капітал
за Рік 2022

р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	7 150	-	-	2	210	-	-	7 362
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований зали- шок на початок року	4095	7 150	-	-	2	210	-	-	7 362
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	160	-	-	160
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	9	(9)	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	9	151	-	-	160
Залишок на кінець року	4300	7 150	-	-	11	361	-	-	7 522

Керівник

Головний бухгалтер



Матусевич Ольга Анатоліївна

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»

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

1. Інформація про компанію з управління активами

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» («Товариство») (код ЄДРПОУ 41933505) зареєстроване 09 лютого 2018 року відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження Товариства: вул. Князів Коріатовичів, 25, м. Кам'янець-Подільський, Хмельницька область, 32302, Україна.

Основним видом діяльності Товариства є надання послуг з управління активами інституційних інвесторів.

У звітному році Товариство здійснювало управління активами ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС» (код за ЄДРІСІ 23300656).

Товариство має такі ліцензії:

- ліцензія згідно рішення № 524, видана НКЦПФР – 31.07.2018 року, на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами).

Кількість працівників станом на 31 грудня 2022 р. та 31 грудня 2021 р. складала по 7 осіб та 7 осіб відповідно.

Станом на 31 грудня 2022 р. та 31 грудня 2021 р. учасниками Товариства були:

Учасники товариства:	31.12.2022	31.12.2021
	%	%
Ковальський Ігор Юрійович	70,0	70,0
Твердохліб Анатолій Олександрович	30,0	30,0
Всього	100,0	100,0

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за період, 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.

Товариством придбано корпоративні права з часткою володінням 50 і більше відсотків (наявний контроль). Консолідована фінансова звітність не складалась, **так як разом** із контрольованим підприємством показники Товариства на дату складання **річної фінансової звітності** не перевищують критеріїв, визначених ст.12 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

2.2. МСФЗ, які чинні станом на 01 січня 2022 року

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено стандарт МСФЗ 16 «Оренда», який набув чинності 01 січня 2019 року.

Товариство орендує нежитлове приміщення, в якому **знаходиться** офіс, згідно Договору оренди №6/н від 01.02.2021 р. (орендодавець – ТДВ «НОВА БУДОВА СП», ідентифікаційний код юридичної особи 14152191). МСФЗ 16 вимагає визнання іншого активу **в рамках** операційної оренди у вигляді права користування. Відповідно до умов договору оренди **нерухомого майна**, що заключило Товариство з орендодавцем, та до п.23 та п.24 МСФЗ 16 на дату початку оренди орендар оцінює актив з права користування за собівартістю. Собівартість активу з права користування складається з суми первісної оцінки орендного зобов'язання. Поправка МСФЗ (IFRS) 16 **станом на 01 січня 2022р** стосується стимулюючих платежів з оренди. Відтак, поправка уточнює **ілюстративний** приклад №13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування **відшкодування**, отриманого орендарем орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на **поліпшення** об'єкта оренди. Поправка до стандарту застосування не має, так, як стосується лише виключення прикладу.

Нижче наведена інформація за стандартами, які Товариство застосувало у звітному періоді:

- Поправки до Концептуальних засад фінансової звітності (опубліковані 29 березня 2018 року) набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2020 року або після цієї дати. Концептуальні засади фінансової звітності в новій редакції містять нову главу про оцінку, рекомендації щодо відображення в звітності фінансових результатів, вдосконалені визначення та рекомендації (зокрема, визначення зобов'язань) і пояснення з важливих питань, таких як роль управління, обачності і невизначеності оцінки в підготовці фінансової звітності.

- Визначення бізнесу - Поправки до МСФЗ (IFRS) 3 (випущені 22 жовтня 2018 року і діють стосовно придбань з початку річного звітного періоду, починається 1 січня 2020 року або після цієї дати). Дані поправки вносять зміни в визначення бізнесу. Бізнес складається з вхідних даних і істотних процесів, які в сукупності формують здатність створювати віддачу. Нове керівництво включає систему, що дозволяє визначити наявність вхідних даних та істотного процесу, в тому числі для компаній, які знаходяться на ранніх етапах розвитку, які ще не отримали віддачу. У разі відсутності віддачі для того, щоб підприємство вважалось бізнесом, має бути присутня організована робоча сила. Визначення терміну «віддача» звужується, щоб сконцентрувати увагу на товарах і послугах, що надаються клієнтам на створенні інвестиційного доходу та інших доходів, при цьому виключаються результати в формі зниження витрат і інших економічних вигід. Крім того, тепер більше не потрібно оцінювати, чи здатні учасники ринку замінювати відсутні елементи або інтегрувати придбану діяльність і активи. Організація може застосувати «тест на концентрацію». Придбані активи не будуть вважатися бізнесом, якщо практично вся справедлива вартість придбаних валових активів сконцентрована в одному активі (або групі аналогічних активів). Вступила в дію з 01 січня 2022 року поправка до МСФЗ (IFRS) 3, яка визначає, як компанія повинна враховувати активи та зобов'язання, які вона купує внаслідок об'єднання бізнесу. IFRS 3 вимагає, щоб компанія посилалася на Концептуальні основи фінансової звітності, для визначення активів чи зобов'язань. Наразі застосування стандарту не мало впливу на фінансову звітність упродовж звітного періоду.

- Визначення суттєвості - Поправки до МСФЗ (IAS) 1 і МСФЗ (IAS) 8 (випущені 31 жовтня 2018 року і діють до річних періодів, що починаються 1 січня 2020 року або після цієї дати). Дані поправки уточнюють визначення суттєвості і застосування цього поняття за допомогою включення рекомендацій

щодо визначення, які раніше були представлені в інших стандартах МСФЗ. Крім того, були поліпшені пояснення до цього визначення. Поправки також забезпечують послідовність використання визначення суттєвості в усіх стандартах МСФЗ. Інформація вважається суттєвою, якщо в розумній мірі очікується, що її пропуск, спотворення або утруднення її розуміння може вплинути на рішення, що приймаються основними користувачами фінансової звітності загального призначення на основі такої фінансової звітності, яку надає підприємство. Наразі застосування стандарту не мало впливу на фінансову звітність у продовж звітного періоду.

- Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСФЗ (IAS) 28 - «Продаж або внесок активів в угодах між інвестором і його асоційованою організацією або спільним підприємством» (випущені 11 вересня 2014 року і набувають чинності для річних періодів, що починаються на дату, яка буде визначена Радою з МСФЗ, або після цієї дати). Дані поправки усувають невідповідність між вимогами МСФЗ (IFRS) 10 і МСФЗ (IAS) 28, що стосуються продажу або внеску активів в асоційовану організацію або спільне підприємство інвестором. Основний наслідок застосування поправок полягає в тому, що прибуток або збиток визнаються в повному обсязі в тому випадку, якщо угода стосується бізнесу. Якщо активи не є бізнесом, навіть якщо цими активами володіє дочірня організація, визнається тільки частина прибутку або збитку. Наразі застосування стандарту не мало впливу на фінансову звітність у продовж звітного періоду.

- Поправки, що вимагають від суб'єктів господарювання Класифікацію зобов'язань як поточних чи не поточних - Поправки до МСБО 1 (видані 23 січня 2020 року та діють на річні періоди, що починаються з 1 січня 2022 року або після цього). Ці вузькі поправки щодо роз'яснення пояснюють, що зобов'язання класифікуються як поточні, так і непоточні, залежно від прав, що існують на кінець звітного періоду. Зобов'язання не є поточними, якщо суб'єкт господарювання має основне право на кінець звітного періоду відстрочити розрахунки принаймні на дванадцять місяців. Ці вузькі поправки щодо роз'яснення пояснюють, що Вказівки вже не вимагають такого права бути безумовними. Очікування керівництва, чи згодом вони будуть використовувати право на відстрочку погашення, не впливають на класифікацію зобов'язань. Право на відстрочку існує лише в тому випадку, якщо суб'єкт господарювання дотримується будь-яких відповідних умов станом на кінець звітного періоду. Зобов'язання класифікується як поточне, якщо умова порушена на дату звітування або до неї, навіть якщо від кредитора було отримано відмову від цієї умови після закінчення звітного періоду. І навпаки, позика класифікується як непоточна, якщо договір позики порушено лише після звітної дати. Крім того, поправки включають уточнення вимог щодо класифікації боргу, яке компанія може погасити, перетворивши його в власний капітал. "Розрахунок" визначається як погашення зобов'язання грошовими коштами, іншими ресурсами, що представляють економічну вигоду, або власними інструментами власного капіталу. Існує виняток для конвертованих інструментів, які можуть бути конвертовані у власний капітал, але лише для тих інструментів, де варіант конвертації класифікується як інструмент власного капіталу як окремий компонент складного фінансового інструменту. В даний час Компанія оцінює, який вплив поправки будуть мати на її фінансову звітність.

2.3. 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.

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної 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.

Керівництво Товариства вважає, що суттєвої невизначеності щодо можливості Товариства продовжувати свою діяльність на період, як мінімум 12 місяців з дати подання цієї фінансової звітності не існує. Нам не відомі фактори, які могли би свідчити про неможливість продовжувати Товариство свою діяльність у майбутньому. Станом на дату звітності ми не маємо намірів припиняти чи суттєво згортати господарську діяльність Товариства.

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якщо Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

З кінця 2019 року розпочалося глобальне розповсюдження COVID-19, яке суттєво сильно вплинуло на економічне становище як України, так і на ТОВ. Значна кількість компаній в країні вимушені припиняти або обмежувати свою діяльність на невизначений на дату підготовки цієї фінансової звітності час. Заходи, що вживаються для стримування поширення вірусу, включаючи обмеження руху транспорту, карантин, який продовжувався протягом звітного періоду 2022 рік, останнє продовження карантину згідно Постанови КМУ №1423 від 23.12.2022р по 30 квітня 2023р., соціальні дистанції, призупинення діяльності об'єктів інфраструктури, тощо уповільнюють економічну діяльність компаній. ТОВ визначила, що ці події є некоригуючими по відношенню до фінансової звітності за 2022 рік. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2022 та результати діяльності за звітний період, що закінчився 31 грудня 2022 року, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID-19. Тривалість та вплив пандемії COVID-19, 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 Товариства в майбутніх періодах, але Керівництво вживає всіх необхідних заходів для стабільного функціонування Компанії.

КУА здійснює свою діяльність в Україні. 24 лютого 2022 року росія розпочала широкомасштабне вторгнення на територію незалежної України, завдавши серію ракетних ударів та активізувавши наземний наступ як зі сторони спільного кордону, так і з території Білорусії й анексованого Криму.

У зв'язку із цим Указом Президента України № 64/2022 з 5.30 ранку 24 лютого було введено воєнний стан на всій території України строком на 30 діб. Пізніше Указом Президента України від 14.03.2022 р. № 133/2022 строк дії воєнного стану в Україні продовжено ще на 30 діб. На часткову зміну статті 1 Указу Президента України від 24.02.2022 року №64/2022 «Про проведення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України від 24.02.2022 року №2102-IX (зі змінами, внесеними Указом від 14 березня 2022 року №133/2022, затвердженим Законом України від 15.03.2022 року №2119-IX, та від 18 квітня 2022 року №259/2022, затвердженим Законом України від 21.04.2022 року №2212-IX) продовжено строк дії воєнного стану в Україні з 05 години 30 хвилин 25 травня 2022 року строком в 90 діб, згідно закону №2500-IX від 15.08.2022р продовжено термін дії воєнного стану з 23.08.2022р ще на 90 діб по 21 листопада 2022р; згідно Указу Президента від 07.11.2022р, №757/2022 затверджено Закон від 16.11.2022р №2738-IX про продовження воєнного стану з 21 листопада 2022 року по 19 лютого 2023 року.

З 24 лютого 2022 року було введено низку обмежень щодо роботи банківської системи та валютного ринку в умовах воєнного стану по всій території України, у т. ч.:

- призупинено роботу валютного ринку України;
- зафіксовано офіційний курс на 24 лютого 2022 року, який було скориговано НБУ 21 липня 2022 року.

- обмежено зняття готівки з рахунка клієнта в обсязі 100 тис. грн на день (не враховуючи виплати заробітної плати й соціальних виплат) тощо;
- значне зменшення обсягів продажів, прибутків, грошових потоків від операційної діяльності.

Мало місце запровадження обмеження експорту окремих соціально-важливих продуктів і сировини. Збільшився ризик кібератак як на державні цифрові ресурси, так і на ресурси окремих підприємств.

Рішенням №144 від 08.03.2022 року НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ прийняла про упорядкування проведення операцій на ринках капіталу на період дії воєнного стану, відповідно до пункту 13 статті 8 Закону України «Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків», у зв'язку з введенням воєнного стану відповідно до Указу Президента України №64/2022 від 24.02.2022р., з урахуванням рішень Комісії №136 – 143, прийнятих в період дії воєнного стану, з метою мінімізації негативного впливу наслідків військової агресії Російської Федерації проти України та сприяння стабільності ринків капіталу. Та згідно рішення №1053 від 04.08.2022р втратило чинність рішення №144 від 08.03.2022р, НАЦІОНАЛЬНОЇ КОМІСІЇ з цінних паперів та фондового ринку.

Під час складання фінансової звітності Товариство розглянуло вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, задля визначення існування суттєвої невизначеності щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

Товариство зобов'язане складати фінансову звітність на підставі даних бухгалтерського обліку. Бухгалтерський облік та фінансова звітність ґрунтуються на принципах, визначених застосовною концептуальною основою. Війна станом на 31.12.2022 рік не вплинула на здатність уповноважених осіб забезпечити організацію ведення бухгалтерського обліку та фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій. Економічні наслідки війни станом на 31.12.2022 р. не вплинули на бухгалтерський облік та звітність Товариства. Діяльність Товариства не залежить від російського чи білоруського ринків; відсутні дочірні компанії або активи в росії, білорусі або в зоні бойових дій; відсутні пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями.

Цей вплив регулярно переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та наслідки воєнного стану неможливо передбачити. Товариство повністю дотримується застосовних стандартів бухгалтерського обліку стосовно розгляду подій після звітного періоду та оцінки безперервності діяльності.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 06 лютого 2023 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається 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 використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яку була б отримана 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 ринкові відповідних методів оцінки.

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 достовірну 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. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

З 1 січня 2019 року Товариство застосовує МСФЗ 16 «Оренда». Керівництвом було розроблено та затверджено облікову політику відповідно до МСФЗ. На підставі професійної компетенції та досвіду керівництва Товариства нами були обрані такі облікові політики та оцінки, які, на нашу думку, дозволяють розкривати повно та достовірно всю фінансову інформацію щодо діяльності Товариства, також забезпечують всі якісні характеристики фінансової звітності відповідно до МСФЗ.

МСФЗ 16 «Оренда» суттєво змінює облік в орендарів таким чином, щоб усі договори оренди, за не великим винятком, були відображені у звіті про фінансовий стан. Це означає, що для орендаря є лише одна модель обліку оренди фінансова. Отже, стандарт дозволяє зробити облік договорів оренди прозорішим, що дозволяє оцінити вплив оренди на фінансовий стан. Фінансові показники діяльності та грошові потоки.

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Товариство як орендатор на початку строку оренди визнає фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливую вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів.

Для оцінки договору оренди враховуються такі характеристики :

- актив має бути ідентифікованим;
- іншій особі передається право отримувати практично всі економічні вигоди від використання такого активу;
- особа отримує право визначити спосіб використання активу виходячи з його властивостей;
- за орендодавцем залишається право заміни активу з метою ремонту або ТО;
- користування активом є платним;
- актив передається на чітко визначений термін.

Наявність захисних прав у договорі оренди не вважається наявністю обмежень щодо розпорядження активом в межах договору оренди, які дають підстави не визначати договір оренди.

Розкриття інформації про оренду в звітності.

Оцінка впливу договорів оренди на фінансову стабільність підприємства базується на аналізі інформації, наданої у фінансових звітах і примітках до них, а саме :

- активи у формі права користування окремо від інших активів;
- зобов'язання з оренди окремо від інших зобов'язань.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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, оснований 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 первісного 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 взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбавається 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 в відповідних розділах облікової політики.

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які відносно легко 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.

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.3 цих Приміток.

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

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

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

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється за функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ).

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в у банках (наприклад, 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 активів 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 *облігації, депозити, дебіторську заборгованість, у тому числі позики, та векселі.*

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 збитки за фінансовим інструментом за розміром, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство 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.

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%);
- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитку розраховується у розмірі від 7% до 20% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

Відносно дебіторської заборгованості у вигляді наданих позик Товариство використовує *модель розрахунку збитку з використанням коефіцієнту співвідношення грошового потоку до загального боргу.*

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 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 акції та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активу такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої вартості, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринку, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

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 підлягають 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 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.

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. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного 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 з використанням таких строків корисного використання:

будівлі	- 20 років;
машини та обладнання	- 5 років;
транспортні засоби	- 10 років;
меблі	- 4 роки;
інші	- 12 років.

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. 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.

3.5. 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 частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

3.5.2. Первісна та послідуєча оцінка інвестиційної нерухомості

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операції включаються до первісної вартості. Собівартість придбанної інвестиційної нерухомості включає ціну 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.

Оцінка після визнання здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку. Амортизація на такі активи не нараховується.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежних оцінювачів. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює вартості завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

Якщо оцінити справедливую вартість неможливо, Товариство обрає для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовує такий підхід до оцінки інвестиційної нерухомості, при цьому розкриваються причини, з яких не використовується справедлива вартість.

3.6. Облікові політики щодо оренди

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Товариство як орендар на початку строку оренди визнає фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливую вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів. Мінімальні орендні платежі розподіляються між фінансовими витратами зменшенням непогашених зобов'язань. Фінансові витрати розподіляються на кожен період таким чином, щоб забезпечити сталу періодичну ставку відсотка на залишок зобов'язань. Непередбачені орендні платежі відображаються як витрати в тих періодах, у яких вони були понесені. Політика нарахування амортизації на орендовані активи, що амортизуються, узгоджена із стандартною політикою Товариства щодо подібних активів.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід з оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

3.7. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податку. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванням) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податком 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 імовірності 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.

3.8. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.8.1. 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.

3.8.2. 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 відпускних.

3.9. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.9.1 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 активами Товариство відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на зьгоднішній 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 виконання робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
- б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
- в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
- г) суму доходу можна достовірно оцінити;
- д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- та
- е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

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 або 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.

3.9.2. Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, якщо частина собівартості цього активу.

3.9.3. Умовні зобов'язання та активи.

Товариство не визнає умовні зобов'язання в 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.

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 відрізнитися 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 посиляється на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- б) 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

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках 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 звітного періоду 12 місяців 2022 року здійснювалася переоцінка інвестиційної нерухомості із залученням незалежних оцінювачів.

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:

- а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, зміни валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- б) 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 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. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Станом на 31.12.2022р середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 9,5 % річних. Інформація, що використана для визначення

середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням Монетарні операції НБУ з банками: процентні ставки (bank.gov.ua) <https://bank.gov.ua/control/uk/index>.

4.6. 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.

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.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни

	справедливою вартістю на дату оцінки.		закриття біржового торгового дня
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, дохідний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів

5.2. Вплив періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

Зміни справедливої вартості активів та зобов'язань Товариства між датою первісного визнання та датою 31.12.2022р. фінансової звітності відбувались, що мало вплив на прибуток.

5.3. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

В складі активів товариства обліковуються грошові кошти на поточному рахунку банку.

В подальшому товариство буде використовувати ієрархію справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 Оцінка справедливої вартості. Цей МСФЗ встановлює ієрархію справедливої вартості, у якій передбачено три рівня вхідних даних для методів оцінки вартості, що використовуються для оцінки справедливої вартості. Ієрархія справедливої вартості встановлює найвищий пріоритет для ціноутворення (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) та найнижчий пріоритет для закритих вхідних даних (вхідні дані 3-го рівня).

Вхідні дані 1-го рівня - це ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ на дату оцінки.

Вхідні дані 2-го рівня - це вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для актива чи зобов'язання, прямо або опосередковано. До вхідних даних 2-го рівня належать:

- а) ціни котирування на подібні активи чи зобов'язання на активних ринках;
- б) ціни котирування на ідентичні або подібні активи чи зобов'язання на ринках, які не є активними;
- в) вхідні дані, окрім цін котирування, які можна спостерігати для актива чи зобов'язання, наприклад:
 - (i) ставки відсотка та криві дохідності, що спостерігаються на звичайних інтервалах котирування;
 - (ii) допустима змінність; та
 - (iii) кредитні спреди

Вхідні дані 3-го рівня - це вхідні дані для актива чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в ситуаціях, коли діяльність ринку для актива або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті вхідні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Дата оцінки	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.22
Інвестиційна нерухомість	—	—	—	—	3872	3649	3872	3649

5.4. Переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У звітному періоді переведень між рівнями ієрархії справедливої вартості не було.

5.5. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

У звітному періоді, який закінчився 31.12.2022 року, рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю, в межах рівня ієрархії не відбувся.

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.2021 р.	Придбання (продажі)	Залишки станом на 31.12.2022 р.	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Інвестиційна нерухомість	3649		3872	+224 (Дохід від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості)

5.6. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість грошових коштів в порівнянні з їх балансовою вартістю не відрізняється.

Експертна оцінка придбаної інвестиційної нерухомості була проведена протягом звітного періоду 12 місяців 2022р та зміна справедливої вартості в сумі 224 тис.грн була включена в дохід ТОВ.

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. Баланс (Звіт про фінансовий стан)

6.1.1. Основні засоби

За історичною вартістю	Будівлі	Машини та обладнання	Транспорт	Меблі та приладдя	Незавершене будівництво	Всього
1	2	3	4	5	6	7
31 грудня 2021 року	184	10		4		198
Надходження						
Право користування						
Вибуття						
31 грудня 2022 року	184	10		4		198

Накопичена амортизація	121	9		4		134
Чиста балансова вартість						
31 грудня 2022 року	63	1		-		64
31 грудня 2021 року	126	3		-		129

Товариство обліковує в складі основних засобів право користування відповідно до МСФЗ 16. На дату початку оренди Товариство оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів. Орендні платежі продисконтовані із застосовуванням ставки додаткових запозичень (кредитну ставку).

6.1.2. Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі.

	Частка %	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Корпоративні права ТДВ «НОВА БУДОВА СІТІ»	55,86	3 512	3 512
Всього		3 512	3 512

Облік довгострокових фінансових інвестицій здійснюється Товариством згідно з МСБО 1 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства». Оцінка інвестицій на дату балансу здійснюється за методом участі у капіталі. Відповідно до цього методу первісне визнання інвестиції в асоційоване або спільне підприємство визнається за собівартістю і згодом її балансова вартість збільшується або зменшується для визнання частки інвестора в прибутку або збитку об'єкта інвестування після дати придбання. Оцінка інвестиції станом на 31 грудня 2022р. становить 3 512 тис.грн.

6.1.3. Грошові кошти

Станом на 31.12.2022 р. на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 60 тис. грн, який відкрито у банку АТ «СЕНС БАНК», та на поточному рахунку відкритому в АТ «ОТП-БАНК» обліковуються кошти за номінальною вартістю 551 тис.грн.

Станом на 31.12.2022 року еквіваленти грошових коштів на суму 1 тис. грн розміщені у вигляді вкладу на вимогу «БІЗНЕС СЕЙФ» в ПАТ «АЛЬФА БАНК». Згідно Угоди банківського вкладу №MBBS26070301 від 21 березня 2018 року грошові кошти повертаються одразу на вимогу.

Грошові кошти на поточних та депозитному рахунках розміщені у банках, які є надійними.

6.1.4. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

Дебіторська заборгованість

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Дебіторська заборгованість за послуги з управління активами	65	140
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	-	-

Інша дебіторська заборгованість за договорами поворотної фінансової безвідсоткової допомоги	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків		-
Дебіторська заборгованість за виданими авансами,		1
Балансова вартість всього:	65	141

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення. Прострочена дебіторська заборгованість відсутня. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

Дебіторська заборгованість за послуги з управління активами станом на 31.12.2022р становить 65 тис грн., відповідно на 31.12.2021р становила 140 тис грн.

6.1.5. Інвестиційна нерухомість

Товариством були придбані земельні ділянки, утримувані для майбутнього, по яких ще нема визначеного конкретного використання. Інвестиційна нерухомість представлена в балансі станом на 31.12.2022р сумою 3783 тис грн, станом на 31.12.2021 вартість становила 3649 тис грн, протягом звітного періоду відбулась зміна справедливої вартості, яка включена в дохід в сумі 224 тис грн.

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
На початок періоду	3649	3473
Зміна справедливої вартості	224	176
Переміщення з основних засобів	-	-
На кінець періоду	3873	3649

6.1.6. Власний капітал

Станом на 31 грудня 2022 року та на 31 грудня 2021 року зареєстрований та сплачений капітал складав 7 150 тис. грн., сформований виключно грошовими коштами.

Структура власного капіталу:

Найменування статті	Станом на 31.12.2022р.	Станом на 31.12.2021р.
Статутний капітал	7 150	7150
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	361	210
Резервний капітал	11	2
Всього власний капітал	7522	7362

6.1.7. Короткострокові забезпечення

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Резерв відпусток	52	42
Всього	52	42

6.1.8. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Торговельна кредиторська заборгованість	71	133
Розрахунки з бюджетом	39	45
Заробітна плата та соціальні внески	-	21
Інші поточні зобов'язання	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	450	-
Всього кредиторська заборгованість	560	199

Кредиторська заборгованість станом на 31 грудня 2022 року у сумі 71 тис. грн включає в себе визнане зобов'язання по оренді відповідно до МСФЗ 16 та відповідно станом на 31 грудня 2021 року у сумі 133 тис. грн. Розрахунки з бюджетом станом на 31.12.2022р та 31.12.2021р становить 39 тис.грн та 45 тис грн, відповідно, і включає нарахований податок на прибуток та суму нарахованого земельного податку. заборгованість станом на 31.12.2022р по заробітній платі та соціальним внескам відсутня, а станом на 31.12.2021р становить 21 тис грн відповідно. Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами представлена в сумі 450 тис. грн як аванс за продаж частини інвестиційної нерухомості.

6.2.1. Дохід від реалізації

	12 місяців 2022р.	12 місяців 2021р.
Дохід від реалізації послуг з управління активів ПФ	685	902
Всього доходи від реалізації	685	902

6.2.2. Інші операційні доходи, інші операційні витрати

Інші доходи	12 місяців 2022р	12 місяців 2021р.
Інші операційні доходи	224	176
Всього	224	176
Інші витрати	48	43
Інші операційні витрати	48	43

6.2.3. Адміністративні витрати

	12 місяців 2022р	12 місяців 2021р.
Витрати на персонал	467	586
Амортизація основних засобів	76	69
Інші	112	144
Всього адміністративних витрат	655	799

6.2.4. Фінансові доходи та витрати

	12 місяців 2022р	12 місяців 2021р.
Процентні доходи		

Відсотки на депозитному рахунку в банку	2	2
Всього процентні доходи	2	2
Інші витрати	13	19
Втрати від участі в капіталі	-	-

Дохід від реалізації послуг з управління активами ПФФ за 12 місяців 2022р становить 685 тис грн за 12 місяців 2021р становив 902 тис грн.

Інші доходи за 12 місяців 2022р. та 12 місяців 2021р. відповідно включають дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю у сумі 224 тис.грн. та 176 тис. грн. Інші витрати включають у 12 місяців 2022р. та 12 місяців 2021р нараховану суму земельного податку. Адміністративні витрати за 12 місяців 2022р та 12 місяців 2021р становлять 655 тис грн та 799 тис грн відповідно, які включають в себе витрати на персонал 467 тис грн та 586 тис грн, амортизацію основних засобів 76 тис грн та 69 тис грн, інші витрати 112 тис грн та 144 тис грн відповідно. До складу інших адміністративних витрат за 12 місяців 2022р увійшли 35 тис грн послуги аудиторської компанії, 40 тис грн членські внески УАІБ, 14 тис грн послуги з проведення незалежної оцінки, 5 тис грн навчання працівників, 5 тис грн банківське обслуговування, 2 тис грн продовження ліцензії програми «МЕ.ДОК», 6 тис грн відшкодування витрат по оренді офісного приміщення, 2 тис грн послуги АРИФРУ ДУ, 1 тис грн витрати на веб-хостинг ТЗОВ «Інтернет-Інвест» До інших витрат фінансової діяльності Товариство включило відсоткові витрати по оренді, які за 12 місяців 2022р та 12 місяців 2021 становлять 13 тис.грн та 19 тис грн. відповідно.

6.3. Звіт про рух грошових коштів за 12 місяців 2022 року

Звіт про рух грошових коштів за звітний період складено за вимогами МСБО 7 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 відображений рух грошових коштів від операційної, інвестиційної та фінансової діяльності Товариства.

6.3.1. Рух коштів у результаті операційної діяльності

	12 місяців 2022р	12 місяців 2021р.
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	760	880
Надходження авансів від покупців і замовників	450	-
Інші надходження	1	26
Витрачання на оплату: товарів, робіт, послуг	152	184
праці	326	407
відрахування на соціальні заходи	88	108
зобов'язання з податків і зборів	154	139
Витрачання на оплату авансів	1	2
інші витрачання	45	44
Чистий рух коштів від операційної діяльності	445	22

Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) включає винагороду Товариства за управління фондом. Витрачання на придбання товарів, робіт, послуг включають: витрати на оренду приміщення у сумі 81 тис.грн, послуги аудиторської компанії – 35 тис.грн., навчання працівників – 5 тис.грн, «АРИФРУ» - 2 тис.грн., послуги оцінки 14 тис.грн, оплата послуг за інтернет-хостинг 2 тис.грн. оплата за продовження ліцензії програми «МЕ.ДОК» 12 тис грн. До інших витрачань відносяться членські внески до УАІБ у сумі 40 тис.гр, розрахунково-касове обслуговування 5 тис.грн. Витрачання на оплату праці та соціальні заходи за 12 місяців 2022р становить 414 тис.грн за 12 місяців 2021р 515

тис грн. Сплата зобов'язань з податків та зборів за 12 місяців 2022 становить 154 тис грн. та за місяців 2021р 139 тис грн.

Чистий рух коштів від операційної діяльності за 12 місяців 2022р становить 445 тис.грн та за місяців 2021р 22 тис. грн.

6.3.2. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності

	12 місяців 2022р	12 місяців 2021р.
Надходження від отриманих відсотків	3	2
Надходження від погашення позик	-	-
Витрачання на придбання фінансових інвестицій	-	-
Витрачання на придбання необоротних активів	-	-
Витрачання на надання позик	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3	2

Чистий рух у результаті інвестиційної діяльності за 12 місяців 2022р становить 3 тис грн і за місяців 2021р становить 2 тис грн.

6.3.3. Рух коштів у результаті фінансової діяльності

	12місяців 2022р	12 місяців 2021р.
Надходження від власного капіталу	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	-	-

Чистий рух грошових коштів за 12 місяців 2022 рік складає 448 тис. грн., за 12 місяців 2021 складає 24 тис.грн.

6.4. Звіт про власний капітал за 12 місяців 2022 року

Облік Статутного капіталу та прибутку (непокритого збитку) здійснюється відповідно до чинного законодавства. Вартість статей Власного капіталу, яка відображена у звіті про Власний капітал, відповідає Балансу та статутним документам товариства. За 12 місяців 2022р сума власного капіталу товариства становить 7522 тис грн, за 12 місяців 2021р становила 7362 тис грн.

	12 місяців 2022р	12 місяців 2021р.
Статутний капітал	7150	7150
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	361	210
Резервний капітал	11	2
Власний капітал Товариства	7522	7362

7. Розкриття іншої інформації

7.1 Умовні зобов'язання.

7.1.1. 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 довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо

податкові ограні 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.

7.1.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів Товариством **визначений як дуже низький**, тому кредитний збиток не був визнаний при оцінці цих активів.

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать: учасники, що володіють часткою 20% і більше відсотків у статутному капіталі, а саме:

Громадянин України Ковальський Ігор Юрійович, ідентифікаційний код 2623203014, частка Учасника у Статутному капіталі Товариства складає 5 005 000,00 (п'ять мільйонів п'ять тисяч) гривень 00 копійок, що становить 70% (сімдесят відсотків) Статутного капіталу;

Громадянин України Твердохліб Анатолій Олександрович, ідентифікаційний код 2382418299, частка Учасника у Статутному капіталі Товариства складає 2 145 000,00 (два мільйона сто сорок п'ять тисяч) гривень 00 копійок, що становить 30% (тридцять відсотків) Статутного капіталу.

Пов'язані особи Учасників Товариства – фізичних осіб:

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - власника заявника та її прямих родичів, інших пов'язаних осіб (ступінь родинного зв'язку)	Реєстраційний номер облікової картки платника податків*	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність**	Ідентифікаційний код юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %	Посада у пов'язаній особі
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	К	41933505	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»	32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець-Подільський, вулиця КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, будинок 25	70	-
2	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	І	38307262	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "НОВА БУДОВА-2012"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ,	50	-

						ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25		
3	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	35441011	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "НОВА БУДОВА"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	50	
4	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	40970038	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "ПЛАТІНУМ СІТІ",	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	40	Директор
5	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	37368384	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "НОВА БУДОВА-ІНВЕСТ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	Директор
6	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	37368583	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "НОВА БУДОВА "ГАРАНТ",	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	Директор
7	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	23652521	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АЗІАТ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	33.33	
8	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	41995624	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІТСІТІ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25/8	18,35	Директор

9	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	32472178	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АГРОПРОМТЕХНІКА - АТОПАРК"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Директор
1	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	32472141	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АГРОПРОМТЕХНІКА - ЕЛЕКТРОЦЕХ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	-
1	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	36588335	ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВА БУДОВА «ВІКТОРІЯ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Керівник
1	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	37368630	ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВА БУДОВА «ГЛОРІЯ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Керівник
1	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	I	37368604	ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВА БУДОВА «ВЕСТА»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Керівник
1	Ковальський Ігор Юрійович	2636903085	I	14152191	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВА БУДОВА СІП»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ	2,71	-

						КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25		
1	Ковальська Наталія Василівна (дружина)	2636903085	I	14152191	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВА БУДОВА СІТІ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	5,26	
1	Круглецька Лариса Ростиславівна (мати дружини)	1793222045	I	14152191	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВА БУДОВА СІТІ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	6,08	

Інші прями родичі Ковальського І.Ю. пов'язаності не мають

1	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	К	41933505	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»	32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець- Подільський, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, будинки 25	30	
1	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	38307262	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "НОВА БУДОВА-2012"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	50	
1	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	41566533	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СВРОШИНОМОНТАЖ СТО"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ ПІВНІЧНА, БУДИНОК 85 А	100	
2	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	35441011	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "НОВА БУДОВА"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	50	
2	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	40970038	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "ПЛАТІНУМ СІТІ",	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО	40	

						КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25		
2	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	34639107	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЗТП- ПРОФІ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛ.ПЕРШОТРА ВНЕВА, БУДИНОК 6	33.33	-
2	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	21316753	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО ФІРМА "ОНІКС"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	Директор
2	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	23652521	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АЗІАТ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	33.33	-
2	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	32265099	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МІЖРЕГІОНАЛЬНА МАШИННО-ТЕХНОЛОГІЧНА СТАНЦІЯ-АГРО"	13600, ЖИТОМИРСЬКА ОБЛ., РУЖИНСЬКИЙ РАЙОН, СЕЛО БЕРЕЗЯНКА, ВУЛ. ШКІЛЬКА, БУДИНОК 3	22,0	-
2	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	14152191	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НОВА БУДОВА СІПІ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	2,71	Директор
2	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	41995624	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІТСІТІ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО	18.35	-

						КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25		
2	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	34865387	ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ЖИТЛОБУД-2007"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛ.КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25/2	-	Керів
2	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	32472178	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АГРОПРОМТЕХНІКА - АТОПАРК"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	-
3	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	35280984	ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОБУДСЕРВІС-2008»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Керів
3	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	35440903	ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОТЕДЖБУД- 2008»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Керів
3	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	37749882	ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВА БУДОВА «ГРІНПАРК»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Керів

3	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	I	35605600	ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВА БУДОВА-1»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Керівник
3	Твердохліб Неля Валентинівна - дружина	2468320002	I	38076453	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ТАНКАРД"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100.0	Директор
3	Твердохліб Неля Валентинівна - дружина	2468320002	I	14152191	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НОВА БУДОВА СІТІ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	6.09	-
3	Чепурняк Ганна Петрівна – мати дружини	1721614368	I	14152191	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НОВА БУДОВА СІТІ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	5.25	-

Інші прямі родичі Твердохліба А.О. пов'язаності не мають

Інформація про юридичних осіб, у яких КУА бере участь

Ідентифікаційний код КУА	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Ідентифікаційний код юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %
1	2	3	4	5	6
1	41933505	I	14152191	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВА БУДОВА СІТІ»	32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець-Подільський, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, будинок 25
					55,86

Інформація про керівника заявника та його пов'язаних осіб

Прізвище, ім'я, по батькові керівника заявника та його прямих родичів (ступінь родинного зв'язку)	Реєстраційний номер облікової картки платника податків	Ідентифікаційний код юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повна назва юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %	Посада у пов'язаній особі
Матусевич Ольга Анатоліївна	2361413509	41933505	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»	32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець-Подільський, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, будинок 25	-	Директор
Матусевич Ольга Анатоліївна	2361413509	37507534	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "АРДЕН СТИЛЬ"	03150, м.Київ, ВУЛИЦЯ ВАСИЛЯ ТЮТЮННИКА, будинок 40, ЛІТ. А	100	Директор
Інші прямі родичі Матусевич О.А. пов'язаності не мають						

Протягом періоду з 01.01.2022р. по 31.12.2022р. у Товариства виникали операції з пов'язаними сторонами. Між Товариством та ТДВ «НОВА БУДОВА СІТІ», в особі директора Твердохліба А.С. продовжує діяти договір оренди приміщення б/н від 01.02.2021 року, розмір орендної плати відповідає звичайним цінам.

Заробітна плата управлінському персоналу нараховувалася та виплачувалася своєчасно. Фонд заробітної плати персоналу включаючи ЄСВ за 12 місяців 2022 року склав 459 тис. грн, в тому числі директору 109 тис. грн.

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 31.12.2022 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Щодо позик

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;
- диверсифікацію структури активів;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

У Товариства для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, внутрішній аудит (контроль).

Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);
- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами.

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.

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.

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

Період, що закінчився 31 грудня 2022 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6	7
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	-	-	-	-	-	-
Всього	-	-	-	-	-	-

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 7522 тис. грн.:

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) 7150 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 361 тис. грн.
- Резервний капітал 11 тис. грн.

Відповідно до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого рішенням НКЦПФР № 1597 від 01.10.2015р. (з врахуванням змін) Товариство розраховує такі показники:

- 1) розмір власних коштів;
- 2) норматив достатності власних коштів;
- 3) коефіцієнт покриття операційного ризику;

4) коефіцієнт фінансової стійкості.

Розмір регулятивного капіталу (власні кошти) Товариства станом на 31.12.2022р. складає 4859 тис. грн, який складається з розміру статутного капіталу в сумі 7 150 тис. грн, що збільшений на розмір прибутку на початок звітного періоду у розмірі 201 тис. грн та суму резервного фонду 11 тис. грн, та зменшений на суму фінансових інвестицій у статутний капітал підприємств 2 502 тис. грн.

Коефіцієнт покриття операційного ризику розраховується як відношення регулятивного капіталу до величини операційного ризику, яка становить 15% від розміру річного нетто-доходу товариства за три попередні фінансові роки, в які був отриманий позитивний нетто-дохід. Розрахунковий розмір коефіцієнта становить 35,98 (нормативне значення коефіцієнта покриття операційного ризику для КУА становить не менше 1).

Норматив достатності власних коштів розраховується як відношення регулятивного капіталу до 5% фіксованих накладних витрат КУА за попередній фінансовий рік, розрахункове значення нормативу становить 29,68 (нормативне значення показника не менше 1).

Коефіцієнт фінансової стійкості розраховується як відношення розміру власного капіталу Товариства, що складає 7522 тис. грн до вартості його активів, що складають 8134 тис. грн. Значення коефіцієнта фінансової стійкості Товариства становить 0,9248 (нормативне значення не менше за 0,5).

7.5. Події після Балансу

Між датою складання та затвердження фінансової звітності жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

Дата затвердження фінансової звітності до випуску 06 лютого 2023 року.

Керівник

Матусевич Ольга Анатоліївна

Головний бухгалтер

Заречна Світлана Федорівна



TOBACCO

BY CARTON

THE MANUFACTURE OF

TOBACCO BY CARTON

THE MANUFACTURE OF

