

ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА»
фінансова звітність
станом на та за рік, що закінчився
31 грудня 2023 року

Зміст

Заява про відповідальність керівництва.....	4
Звіт незалежного аудитора за 2023 рік.....	5
Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2023 року.....	11
Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року.....	13
Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року.....	14
Звіт про зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року.....	16
Примітки до фінансової звітності ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» станом на 31 грудня 2023 року.....	17
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ.....	17
1.1. Інформація про підприємство.....	17
1.2. Структура власності.....	18
1.3. Умови здійснення діяльності.....	19
2. Загальна основа формування фінансової звітності.....	20
2.1. Основа складання звітності.....	20
2.2. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності.....	20
2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення.....	27
2.4. Припущення про безперервність діяльності.....	27
2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності.....	28
2.6. Звітний період фінансової звітності.....	28
3. Основні принципи облікової політики.....	28
3.1. Організація бухгалтерського обліку в Товаристві.....	28
3.2. Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності.....	30
3.3. Загальні положення щодо облікових політик.....	30
3.3.1. Основа формування облікових політик.....	30
3.3.2. Форма та назви фінансових звітів.....	31
3.3.3. Методи подання інформації у фінансових звітах.....	31
3.3.4. Облікові політики щодо фінансових інструментів.....	31
3.3.5. Визнання та оцінка фінансових інструментів.....	31
3.3.6. Грошові кошти та їхні еквіваленти.....	32
3.3.7. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.....	32
3.3.8. Нематеріальні активи.....	33
3.3.9. Основні засоби.....	34
3.3.10. Запаси.....	34
3.3.11. Дебіторська заборгованість.....	35
3.3.12. Облікові політики щодо оренди.....	35
3.3.13. Зобов'язання.....	35
3.3.14. Податок на прибуток.....	36
3.3.15. Припинення визнання.....	36
3.3.16. Взаємозалік активів і зобов'язань.....	37
3.3.17. Статутний капітал.....	37
3.3.18. Облік оплати праці працівників Товариства.....	37
3.3.19. Забезпечення.....	38
3.3.20. Визнання доходів та витрат.....	37
3.3.21. Витрати за позиками.....	37
3.3.22. Умовні зобов'язання та активи.....	37
4. Використання суджень, оцінок та припущень.....	37
4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ.....	38
4.2. Застосування МСБО (IAS) 29 "Фінансова звітність в умовах гіперінфляції".....	38

4.3. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства.....	39
4.4. Зменшення корисності.....	39
4.5. Строки корисного використання основних засобів.....	39
4.6. Податки.....	39
4.7. Забезпечення під очікувані кредитні збитки.....	39
5. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю.....	40
6. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».....	40
7. Розкриття інформації, що підтверджує статті, подані у фінансовій звітності.....	41
7.1 Нематеріальні активи.....	41
7.2 Основні засоби.....	42
7.3. Довгострокові фінансові інвестиції.....	45
7.4. Запаси.....	45
7.5. Дебіторська заборгованість.....	46
7.6. Грошові кошти.....	48
7.7 Витрати майбутніх періодів та інші оборотні активи.....	49
7.8. Довгострокові зобов'язання.....	49
7.9 Поточна та інша кредиторська заборгованість.....	51
7.10. Доходи майбутніх періодів.....	52
7.11 Поточні забезпечення.....	52
7.12. Інші поточні зобов'язання.....	53
7.13 Взаємозалік активів і зобов'язань.....	54
7.14. Дохід від реалізації.....	55
7.15. Собівартість реалізованої продукції.....	55
7.16. Інші операційні доходи.....	55
7.17. Інші операційні витрати.....	55
7.18. Адміністративні витрати.....	55
7.19. Витрати на збут.....	56
7.20. Фінансові доходи.....	56
7.21. Фінансові витрати.....	56
7.22. Інші доходи та Інші витрати.....	56
7.23. Податок на прибуток.....	56
7.24. Власний капітал.....	56
8.1. Умовні зобов'язання.....	57
8.1.1. Судові позови.....	58
8.1.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів.....	58
8.2. Розкриття інформації про пов'язані сторони.....	58
8.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками.....	62
8.3.1. Кредитний ризик.....	62
8.3.2. Ризик ліквідності та управління джерелами фінансування.....	63
8.3.3. Ринковий ризик.....	63
8.3.4. Процентний ризик.....	63
8.3.5. Валютний ризик.....	64
8.4. Наявність невиконаних Товариством зобов'язань або порушень.....	64
8.5. Цілі, політики та процеси управління капіталом.....	64
9. Справедлива вартість фінансових інструментів.....	65
10. Вплив воєнних дій на діяльність Товариства.....	66
11. Події після Балансу.....	66

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА

Ми підготували подану нижче фінансову звітність та відповідні примітки Товариства з обмеженою відповідальністю «ТРЦ ЛАВИНА», що складається зі звіту про фінансовий стан станом на 31 грудня 2023 року та звіту про прибуток чи збиток та інший сукупний дохід, звіту про зміни капіталу та звіту про рух грошових коштів за 12 місяців 2023 року, а також опису основних принципів облікової політики та інших пояснювальних приміток до фінансової звітності. Ця фінансова звітність достовірно відображає, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан, фінансові результати та рух грошових коштів Товариства відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Керівництво Товариства несе відповідальність за те, щоб бухгалтерський облік, який ведеться в Товаристві, розкривав з достатньою точністю його фінансовий стан, фінансові результати та грошові потоки і забезпечував відповідність його фінансової звітності вимогам МСФЗ. Керівництво також несе загальну відповідальність за вжиття заходів, обґрунтованих та необхідних для забезпечення збереження активів Товариства та виявлення й попередження зловживань та інших порушень.

Керівництво вважає, що в процесі підготовки цієї фінансової звітності Товариство застосувало належну облікову політику, її застосування було послідовним і підтверджувалося обґрунтованими та виваженими припущеннями та розрахунками. Також було дотримано всіх відповідних МСФЗ.

Ця фінансова звітність цим затверджується керівництвом Товариства.

«21» червня 2024 року

Директор ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА»



Лашин Д.В.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА щодо річної фінансової звітності **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ** **«ТРЦ ЛАВИНА»** станом на 31 грудня 2023 року

Учасникам та управлінському персоналу ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА»

ЗВІТ ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА», код за Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України - 38537759, місцезнаходження: 04128, м. Київ, ВУЛИЦЯ БЕРКОВЕЦЬКА, будинок 6Д (надалі – Товариство, ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА») що додається, яка включає: Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2023 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів, Звіт про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, і примітки до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2023 року, та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі - МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16 липня 1999 року № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Капітал в дооцінках

Товариство, згідно МСБО 16 «Основні засоби», обрало під час переходу на МСФЗ модель обліку основних засобів за первісною вартістю. Разом з тим, станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2023 року, в рядку 1405 «Капітал в дооцінках» Звіту про фінансовий стан відображено дооцінки які виникли в результаті переоцінки незавершеного капітального будівництва, в сумі 370 206 тис. грн. При коригуванні даного показника зменшився б капітал в дооцінках та збільшився нерозподілений прибуток на 370 206 тис. грн без впливу на підсумок власного капіталу.

Інвестиційна нерухомість

Станом на 31 грудня 2022 року, та 31 грудня 2023 року Товариство відображає на балансі об'єкт нерухомості торгово-розважального комплексу ТРЦ «ЛАВИНА» загальною площею 140 641,1 кв. м, за адресою місто Київ, вулиця Берковецька, будинок 6Д, який відображено в складі основних засобів первісною вартістю 2 260 701 тис. грн. Даний об'єкт нерухомості утримується з метою отримання орендних платежів, що відображено в примітці 7.2 «Основні засоби».

У відповідності до вимог МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» даний об'єкт нерухомості відноситься до інвестиційної нерухомості, так як утримується з метою отримання орендних платежів.

Таким чином, Товариством невідповідно класифіковано інвестиційну нерухомість, в порушення п. 54 МСБО 1 «Подання фінансової звітності» інвестиційну нерухомість відображено в складі основних засобів. Також не розкрито, згідно п. 79 МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» справедливу вартість інвестиційної нерухомості. У зв'язку з тим, що оцінка нерухомості має здійснюватися незалежним сертифікованим оцінювачем та дані щодо такої оцінки станом на дату звітності відсутні, аудитори не мали змоги визначити вплив на відповідні статті звітів фінансової звітності Товариства.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (надалі - 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 згідно з Міжнародним Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (надалі - Кодекс РМСЕБ) застосовними в Україні, до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до вимог Кодексу РМСЕБ.

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

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітки 1.3. «Умови здійснення діяльності», 2.4. «Припущення про безперервність діяльності» та 7.24. «Власний капітал» до фінансовій звітності, в яких розкривається, що Товариство отримало збиток за результатами діяльності 2022 року в сумі 1 228 511 тис. грн, та 403 628 тис. грн за 2023 рік. Сума непокритого збитку, станом на 31 грудня 2022 року, становить 2 217 577 тис. грн, вартість чистих активів становить від'ємне значення в 1 467 916 тис. грн, а також, що Компанія зазнає впливу істотних ризиків, пов'язаних із подальшим ходом поточного повномасштабного воєнного вторгнення Російської Федерації в Україну. На дату випуску фінансової звітності Товариства конфлікт не було вирішено, і його наслідки наразі невизначені. Як зазначено в примітці 2.4. «Припущення про безперервність діяльності», ці події та умови разом з іншими питаннями, описаними у цій Примітці, свідчать про існування суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви у спроможності Компанії продовжувати подальшу безперервну діяльність.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу Примітку 7.8 «Довгострокові зобов'язання» - де описано, що в процесі розміщення облігацій серії В (ISIN UA4000202063) Товариство отримало в повному обсязі грошові кошти на свої поточні рахунки. Станом на 31 грудня 2022 року, та 31 грудня 2023 року Товариство не реалізувало поставлену мету згідно рішення про публічне розміщення облігацій 2018 року. Отримані кошти за облігації використовуються в господарській діяльності Товариства, та в подальшому планується використати на зазначену вище мету.

Наша думка не була модифікована з цього приводу.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Ми визначили, що описане нижче питання є ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті.

Дотримання умов кредитних договорів

Договори кредитування з банківськими та небанківськими установами містять вимоги щодо виконання Товариством певних обмежувальних умов як фінансового так і не фінансового характеру. Недотримання деяких таких умов може бути підставою для отримання кредитором права достроково вимагати погашення позичальником кредитів, навіть якщо згідно договору вони є довгостроковими. Відповідно, при настанні таких умов, зобов'язання за такими кредитами повинні бути перекласифіковані як поточні зобов'язання.

Так станом на 31 грудня 2023 року залишок даної кредиторської заборгованості, що відображена в примітці 7.8. Довгострокові зобов'язання, становить 2 941 081 тис. грн., що складає 42,5% від активів Товариства. Дотримання умов кредитних договорів було ключовим питанням аудиту з причини можливого впливу на класифікацію довгострокових та короткострокових зобов'язань в попередній фінансовій звітності та на оцінку безперервності діяльності Товариства, потенційної вимоги кредиторів дострокового погашення зобов'язань за довгостроковими кредитами, якщо такі порушення умов кредитних договорів мали би місце.

Ми перевірили умови кредитних договорів, включаючи визначення фінансових коефіцієнтів та подій, що можуть спричинити невиконання цих умов. Ми оцінили розрахунки управлінського персоналу щодо фінансових коефіцієнтів та звернули особливу увагу на класифікацію складових, а також специфічних та виняткових складових, включених чи вилучених із розрахунку фінансових коефіцієнтів. Ми оцінили класифікацію процентних кредитів та позик в складі короткострокових та довгострокових зобов'язань.

Нами не виявлено інших суттєвих ключових питань з аудиту, окрім тих, що включені в підставу для висловлення думки із застереженням.

Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління відповідно до Закону України від 16 липня 1999 року № 996 «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (із змінами та доповненнями). Інша інформація не є фінансовою звітністю за 2023 рік та нашим звітом аудитора щодо неї. Очікується, що Звіт про управління буде наданий нам після дати цього звіту аудитора.

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, зазначеною вище, якщо вона буде нам надана, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Коли ми ознайомимося зі Звітом про управління, якщо ми дійдемо висновку, що в ньому існує суттєве викривлення, нам потрібно повідомити інформацію про це питання, тим, кого наділено найвищими повноваженнями та управлінському персоналу АТ «УКРЕКСІМБАНК».

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

Управлінський персонал ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» 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 ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство 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 Товариства у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства 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 розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

ІНШІ ЕЛЕМЕНТИ

Інформація про значні правочини та правочини, щодо вчинення яких є заінтересованість

Відповідно до п. 2 ст. 44 ЗУ «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» від 6 лютого 2019 року № 2275-VIII (з дати набуття чинності, тобто з 17.06.2019 року) рішення про надання згоди на вчинення правочину, якщо вартість

майна, робіт або послуг, що є предметом такого правочину, перевищує 50 відсотків вартості чистих активів товариства станом на кінець попереднього кварталу, приймаються виключно учасником Товариства.

Партнером із завдання (ключовим партнером з аудиту), результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Мялковський Анатолій Йосипович /номер запису у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності - № 101095/

Партнер із завдання/директор

ПАФ «АУДИТСЕРВІС»

Мялковський А.Й.

/зареєстрований у Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за № 101095/

Дата складання звіту незалежного аудитора: 28 червня 2024 року

Приватна аудиторська фірма «АУДИТСЕРВІС»

Юридична адреса: вулиця Героїв Маріуполя, будинок 26, м. Хмельницький, Хмельницька обл., 29013, Україна

Фактичне місцезнаходження: вул. Героїв Маріуполя, будинок 26, м. Хмельницький, Хмельницька обл., 29013, Україна

Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 21323931

Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 0128 (розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності»; розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» та розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес»)

Номер та дата наказу про проходження перевірки з контролю якості: наказ Держаної установи «Органу суспільного нагляду за аудиторською діяльністю» наказ № 17-кя від 24 травня 2023 року

Договір про надання аудиторських послуг - №26 від 18 грудня 2023 року

Термін проведення аудиту (аудиторської перевірки) - з 18 грудня 2023 року по 28 червня 2024 року

Рішення про призначення суб'єкта аудиторської діяльності було прийнято Загальними зборами учасників Товариства (Протокол № 16/12/23 від 16 грудня 2023 року)

Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2023 року

Актив	Примітка	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	7.1	0	0
первісна вартість		132	132
накопичена амортизація		132	132
Основні засоби	7.2	1801678	1 692 619
первісна вартість		2717431	2740058
знос		915 753	1 047 439
Довгострокові фінансові інвестиції:	7.3		
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств			
інші фінансові інвестиції		1 900	1 900
Усього за розділом I		1 803 578	1 694 519
II. Оборотні активи			
Запаси	7.4	60 450	117 005
виробничі запаси		60 450	117 005
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	7.5	135 830	114 600
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	7.5		
за виданими авансами		1 910 848	2693711
з бюджетом		9	3
у тому числі з податку на прибуток		-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	7.5	172 720	173 195
Інша поточна дебіторська заборгованість	7.5	4 079 796	2071759
Поточні фінансові інвестиції		-	-
Гроші та їх еквіваленти	7.6	7 713	6 577
готівка		-	-
рахунки в банках		7 713	6 577
Витрати майбутніх періодів	7.7	696	426
Інші оборотні активи	7.7	27 629	44 140
Усього за розділом II		6 395 691	5 221 416
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття		-	-
Баланс		8 199 269	6 915 935

Пасив	31 грудня 2022		31 грудня 2023	
	1	2	3	4
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	7.24		359 017	359 017
Капітал у дооцінках	7.24		370 206	370 206
Додатковий капітал	7.24		20 438	20 438
Резервний капітал			-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	7.24		(1 813 949)	(2217577)
Неоплачений капітал	7.24			
Вилучений капітал				
Інші резерви				
Усього за розділом I			(1 064 288)	(1 467 916)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Довгострокові кредити банків	7.8		625 685	622 392
Інші довгострокові зобов'язання	7.8		3 800 835	3880389
Усього за розділом II			4426520	4 502 781
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків				
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями	7.9		5 593	34 817
товари, роботи, послуги	7.9		41 933	48 988
розрахунками з бюджетом у тому числі з податку на прибуток	7.9		4 707	7 473
розрахунками зі страхування	7.9		0	0
розрахунками з оплати праці	7.9		0	0
Поточні забезпечення	7.11		4 631	5 320
Доходи майбутніх періодів	7.10		96 800	128 117
Інші поточні зобов'язання	7.12		4 683 373	3656355
Усього за розділом III			4837037	3 881 070
Баланс			8 199 269	6 915 935

Від імені керівництва **ТОВ «ТРИ ДАВИНА»**

Лашин Д.В.
Директор



Омельченко Т.В.
Головний бухгалтер

**Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за рік, який закінчився
31 грудня 2023 року**

Стаття	Примітка	2023	2022
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	7.14	1 052 618	606 400
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	7.15	(481 170)	(270 941)
Валовий:			
прибуток		571 448	335 459
збиток			
Інші операційні доходи	7.16	3207	932
Адміністративні витрати	7.18	(93 471)	(73 152)
Витрати на збут	7.19	(38 686)	(16 061)
Інші операційні витрати	7.17	(152 739)	(818 064)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток			
збиток		289 759	570 886
Дохід від участі в капіталі			
Інші фінансові доходи	7.20	1325	503
Інші доходи	7.22	10 883	3 468
Фінансові витрати	7.21	(703 542)	(661 496)
Інші витрати	7.22	(2053)	(100)
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	7.23		
збиток	7.23	403 628	1 228 511
Витрати (дохід) з податку на прибуток			
Чистий фінансовий результат:			
прибуток			
збиток		403 628	1 228 511

Від імені керівництва ГОВ «ТРЦ ЛАВИНА»

Лашин Д.В.
Директор



Омельченко Т.В.
Головний бухгалтер

Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

Стаття	2023	2022
1	2	3
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності		
Надходження від:		
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1 250 092	656 767
Повернення податків і зборів	-	-
Надходження авансів від покупців	96 848	26 043
Надходження від повернення авансів	6 321	6 099
Надходження від відсотків за залишками коштів	850	28
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	27	-
Інші надходження	1 943	-
Витрачання на оплату:		
Товарів (робіт, послуг)	624 231	-380 541
Праці	31 225	-27 064
Відрахувань на соціальні заходи	8 201	-6 073
Зобов'язань з податків і зборів	25 447	-12 517
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з ПДВ	(3480)	(2 501)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	(21 967)	(10 016)
Витрачання на оплату авансів	(782 862)	(330 473)
Витрачання на оплату повернення авансів	(115)	(955)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	(958)	(995)
Інші витрачання	(612)	(259)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	(117 569)	(69 940)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності		
Надходження від реалізації:		
фінансових інвестицій	435 649	41 398
відсотків	-	-
дивідендів	-	-
Надходження від погашення позик	2 260 101	175 580
Інші надходження	-	-
Витрачання на придбання:		
фінансових інвестицій	-	-
необоротних активів	-	-
Витрачання на надання позик	(666 888)	(1 961 037)
Інші платежі	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	2 028 862	(1 744 059)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності		
Надходження від:		
Отримання позик	0	1 861 000
Витрачання на:		

Звіт про зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року

	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього
Залишок на 31 грудня 2022 року	359 017	370 206	20 438	-	(1 813 949)	(1 064 288)
Коригування	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на 31 грудня 2022 року	359 017	370 206	20 438	-	(1 813 949)	(1 064 288)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	-	-	-	-	(403 628)	(403 628)
Інші зміни в капіталі	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	-	-	-	-	(403 628)	(403 628)
Залишок на 31 грудня 2023 року	359 017	370 206	20 438	-	(2 217 577)	(1 467 916)



Від імені керівництва ТОВ «ТРИЛАВІНА»

Лашин Д.В.
Директор
Омельченко Т.В.
Окремий бухгалтер

погашення позик	1 824 174	-4 690
Витрачання на сплату відсотків	86 708	-36 579
Інші платежі	1 400	-100
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	(1 912 282)	1 819 631
<hr/>		
Чистий рух грошових коштів за звітний період	(989)	5 632
<hr/>		
Залишок коштів на початок року	7 713	2 116
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	(146)	(35)
Залишок коштів на кінець року	6 578	7 713

Від імені керівництва ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА»

Лашин Д.В.
Директор



Омельченко Т.В.
Головний бухгалтер

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА»
СТАНOM НА КІНЕЦЬ ДНЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

1.1. Інформація про підприємство

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА»

Код за ЄДРПОУ: 38537759

Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю.

Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців № 1 071 102 0000 030417 дата проведення державної реєстрації 14.02.2013р.

Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій підприємства реєстраційний № 24/2/2015 дата реєстрації 26 лютого 2015 року, та № 69/2/2018 дата реєстрації 03 серпня 2018 року, видані Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Місцезнаходження: 04128, м. Київ, ВУЛИЦЯ БЕРКОВЕЦЬКА, будинок 6Д

Основні види діяльності за КВЕД:

Код КВЕД 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;

Код КВЕД 43.39 Інші роботи із завершення будівництва;

Код КВЕД 46.24 Оптова торгівля шкірсировиною, шкурами та шкірою;

Код КВЕД 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна;

Код КВЕД 68.31 Агентства нерухомості;

Код КВЕД 73.11 Рекламні агентства;

Код КВЕД 73.12 Посередництво в розміщенні реклами в засобах масової інформації;

Код КВЕД 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель.

Єдиним засновником ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА» є КОМПАНІЯ ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД (Адреса засновника: Кліментос,33, 4-й поверх, офіс 401, 1061, Нікосія, Кіпр). Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 359 016 555,18 грн.

Кінцевим бенефіціаром з непрямым вирішальним впливом є громадянка України Дорохіна Марина Вагіфівна 27.08.2004 р.н., ідентифікаційний номер– 3822502665.

Середня кількість працівників протягом звітного періоду – 87.

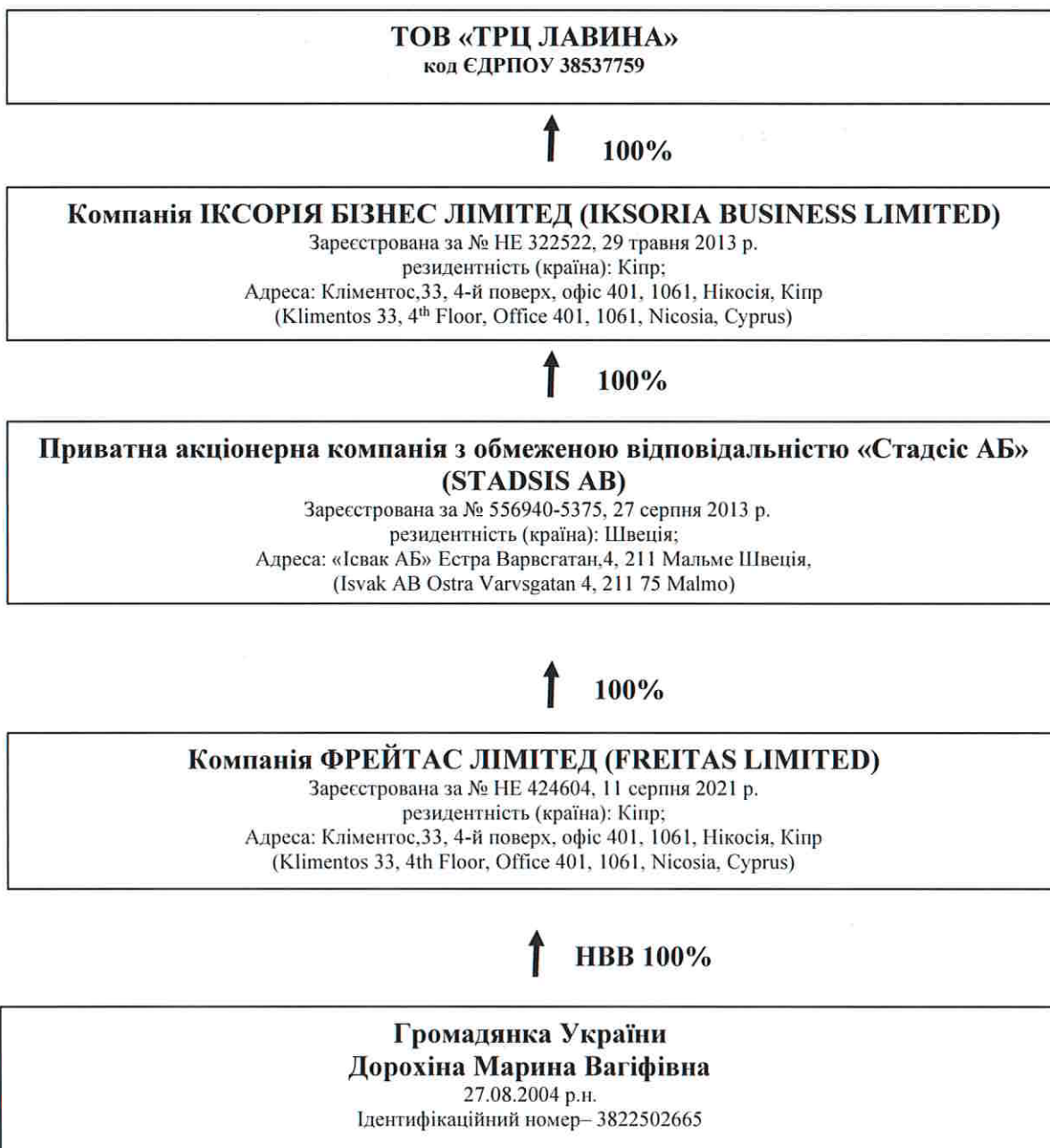
Вищим органом ТОВ «ТРЦ Лавина» є Загальні Збори Учасників Виконавчим органом є Директор. В ТОВ «ТРЦ Лавина» відсутні будь-які дочірні підприємства, філії, представництва та інші відокремлені структурні підрозділи. Змін в організаційній структурі не було.

Стратегію бізнесу в 2022-23 році Товариство не змінювало.

В 2023 році основним видом діяльності Товариства є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Звітність складається за 12 місяців 2023 року.

1.2. Схематичне зображення структури власності



ТОВ «ТРЦ Лавина» є частиною групи компаній Mandarin Plaza Group, яка займається розвитком і управлінням комерційною нерухомістю в Україні. Структура власності та управління компанією включає наступних ключових осіб:

Марина Вагіфівна Дорохіна (27.08.2004 р.н. Ідентифікаційний номер - 3822502665. Адреса бенефіціара: Україна, 01021, місто Київ, вул. Грушевського Михайла, будинок 9-А, квартира ГЗ-4.) - кінцевий бенефіціар з непрямым вирішальним впливом. Марина Вагіфівна Дорохіна також володіє часткою в таких компаніях, як ПРАТ "Мандарин Плаза", ТОВ "Інвестбуд Гарант", ПАТ "ЗНВКІФ „Рентал“", та інших.

Дмитро Володимирович Лашин - директор ТОВ "ТРЦ Лавина". Він відповідає за оперативне управління та стратегічний розвиток торговельного центру.

1.3. Умови здійснення діяльності

Компанія зазнає впливу істотних ризиків, пов'язаних із подальшим ходом поточного повномасштабного воєнного вторгнення Російської Федерації в Україну. На дату випуску фінансової звітності Товариства конфлікт не було вирішено, і його наслідки наразі невизначені.

Поточна війна в Україні мала значний вплив на бізнесову діяльність ТОВ «ТРЦ Лавина». Військові дії призвели до зниження споживчої активності, що негативно відобразилося на доходах від оренди торгових площ. Розташування ТРЦ в Києві, де періодично відбуваються обстріли, також вплинуло на кількість відвідувачів і загальну активність у торговому центрі.

Загальна економічна ситуація в країні, зумовлена військовими діями, вплинула на зниження купівельної спроможності населення та обмеження інвестиційної активності. Висока інфляція та девальвація гривні також сприяли зростанню витрат на обслуговування боргів і зниженню прибутковості компанії.

Тимчасово, на період дії правового режиму воєнного стану, можуть обмежуватися конституційні права і свободи людини і громадянина, передбачені статтями 30 – 34, 38, 39, 41 – 44, 53 Конституції України, а також вводиться тимчасові обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб в межах та обсязі, що необхідні для забезпечення можливості запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану, які передбачені частиною першою статті 8 Закону України "Про правовий режим воєнного стану". У 2022-23 роках падіння реального ВВП продовжувалося. Стимулюючі заходи Національного банку та Уряду України підтримували бізнес-активність.

Внаслідок запровадження воєнного стану для Товариства існують наступні ризики (список не є вичерпним):

- втрата майна (примусове відчуження майна для потреб держави для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку, руйнування майна ворогом);
- знецінення нефінансових активів;
- оцінка запасів;
- резерви під кредитні втрати;
- визначення справедливої вартості;
- резерви під збиткові договори;
- плани реструктуризації;
- порушення кредитних умов (що має на увазі, в тому числі, вплив на класифікацію зобов'язань в якості довгострокових і короткострокових);
- безперервність діяльності;
- управління ризиком ліквідності;
- події після звітної дати;
- страхове відшкодування у зв'язку з перебоями в роботі бізнесу;
- зміна умов контрактів
- податкові наслідки.

Товариством не проводилися коригування показників фінансової звітності за 2023 рік, але для правильної оцінки наслідків для фінансової звітності аналізуються обставини і ризики, з якими воно зіткнулося. При умові відсутності активних бойових дій в прилеглих до нашого регіонах Товариство може функціонувати під час дії воєнного стану на території України. Ризики можливі у випадку, якщо активуються бойові дії в нашому регіоні.

Відповідно, ця фінансова звітність підготовлена на основі припущення, що Товариство здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ця основа

підготовки передбачає, що Товариство буде здатним реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання під час звичайної господарської діяльності.

Незважаючи на збитки, ТОВ «ТРЦ Лавина» продовжував генерувати доходи від оренди торгових площ. Проте, загальний фінансовий стан компанії залишався складним через високі операційні витрати та збільшення боргів.

ТОВ «ТРЦ Лавина» активно працює над утриманням існуючих орендарів і залученням нових, пропонуючи вигідні умови оренди та маркетингову підтримку. Компанія також розглядає можливості залучення стратегічних партнерів для спільного розвитку нових проектів та оптимізації існуючих.

З метою зниження операційних витрат компанія впроваджує заходи з оптимізації управлінських процесів, скорочення витрат на обслуговування об'єктів та підвищення ефективності використання ресурсів.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Основа складання звітності

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2023 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 2023 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Товариство веде облікові записи у відповідності до вимог чинного законодавства України. Дана фінансова звітність складена на основі таких облікових записів в відповідності МСФЗ у всіх суттєвих аспектах.

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 протирічать вимогам МСФЗ.

2.2. Нові та переглянуті МСФЗ. Перше застосування МСФЗ та інтерпретацій

Станом на звітну дату нові та переглянуті МСФЗ, правки до них, ефективна дата застосування яких настає 01 січня 2023 року, відображено нижче:

МСБО 1 «Подання фінансової звітності»

Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду.

Сутність поправок:

уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду;

класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не

впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків;

роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і

«урегулювання» визначається як погашення зобов'язань грошовими коштами, іншими ресурсами, що представляють собою економічні вигоди, або власними дольовими інструментами, які класифікуються як капітал.

Поправки повинні застосовуватися ретроспективно.

МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість»

Поправки включають:

Заміна вимог до компаній розкривати свої «основні положення» облікової політики вимогою розкривати «суттєві положення» облікової політики;

і Додавання керівництва про те, як компаніям слід застосовувати концепцію суттєвості при прийнятті рішень щодо розкриття облікової політики.

Інформація про облікову політику є суттєвою, якщо, розглядаючи разом з іншою інформацією, включеною до фінансової звітності, вона за обґрунтованими очікуваннями могла б вплинути на рішення, які основні користувачі фінансової звітності загального призначення роблять на основі цієї звітності.

Хоча операція, інша подія або умова, з якою пов'язана інформація про облікову політику, може бути суттєвою (сама по собі), це не обов'язково означає, що відповідна інформація про облікову політику є суттєвою для фінансової звітності.

Розкриття несуттєвої інформації про облікову політику може бути прийнятним, хоч і не вимагається.

Поправки до МСБО 1 застосовуються до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, з можливістю дострокового застосування.

МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»

Поправки замінюють визначення змін у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Згідно з новим визначенням, бухгалтерські оцінки - це «грошові суми у фінансовій звітності, оцінка яких пов'язана з невизначеністю».

Компанія здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в облікової політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації.

Ефекти зміни вихідних даних або методу оцінки, використаних для виконання бухгалтерської оцінки, є змінами в бухгалтерських оцінках, якщо вони не є результатом виправлення помилок попереднього періоду.

Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, і застосовуються до змін в обліковій політиці та змін в облікових оцінках, які відбуваються на початку цього періоду або після нього.

МСБО 12 «Податки на прибуток»

Операція, яка не є об'єднанням бізнесів, може призвести до початкового визнання активу та зобов'язання та на момент її здійснення не впливати ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподатковуваний прибуток. Наприклад, на дату початку оренди орендар, як правило, визнає зобов'язання з оренди та включає ту саму суму у початкову вартість

активу у формі права користування. Залежно від застосовного податкового законодавства при первісному визнанні активу та зобов'язання щодо такої операції можуть виникнути рівновеликі оподатковувані та тимчасові різниці, що віднімаються. Звільнення, передбачене пунктами 15 і 24, не застосовується до таких тимчасових різниць, і тому організація визнає відкладене податкове зобов'язання та актив, що виникли.

Компанія, що застосовує поправку вперше, має на дату початку самого раннього з представлених порівняльних періодів:

(а) визнати відстрочений податковий актив – тією мірою, в якій є ймовірним наявність у майбутньому оподатковуваного прибутку, проти якого можна зарахувати цю від'ємну тимчасову різницю,

відкладене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що віднімаються та оподатковуються, пов'язаних:

(i) з активами у формі права користування та зобов'язаннями з оренди; і

(ii) з визнаними зобов'язаннями щодо виведення об'єктів з експлуатації, відновлення навколишнього середовища та аналогічними зобов'язаннями та із сумами цих зобов'язань, включених до первісної вартості відповідного активу;

(b) визнати сумарний ефект первинного застосування цих поправок як коригування вступного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу, залежно від ситуації) на зазначену дату.

Поправки повинні застосовуватися до операцій, які відбуваються на дату або після початку найбільш раннього з представлених порівняльних періодів. Крім того, на початок найбільш раннього з представлених порівняльних періодів відстрочений податковий актив (за умови наявності достатнього оподатковуваного прибутку) і відстрочене податкове зобов'язання також повинні бути визнані для всіх тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню та оподаткуванню, пов'язаних з орендою та зобов'язаннями з виведення активів з експлуатації.

МСФЗ 17 Страхові контракти

Ключові зміни стандарту:

Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17

Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан

Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях

Визнання і розподіл аквізиційних грошових потоків

Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестраховування в звіті про прибутки і збитки

Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)

Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестраховування і непохідних фінансових інструментів

Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року

Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17

Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику

Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору.

МСФЗ 16 «Оренда»

Якщо операція продажу з зворотною орендою кваліфікується як операція продажу згідно з МСФЗ (IFRS) 15 "Виручка за договорами з клієнтами", продавець-орендар повинен згодом оцінити своє зобов'язання з оренди за операцією продажу з зворотною

орендою таким чином, щоб не визнавати прибуток або збиток, пов'язаний з правом користування, яке він зберігає.

Правки встановлюють наступне:

Зобов'язання з оренди, первісно визнане продавцем-орендарем за операцією продажу з подальшою орендою, включає змінні орендні платежі, які не залежать від індексу або ставки, якщо їх можна обґрунтовано оцінити. Різниця між фактично здійсненими змінними орендними платежами та оціненими змінними орендними платежами, визнаними як частина первісного орендного зобов'язання, визнається у прибутку чи збитку в періоді, в якому вони були понесені.

Якщо оренда не є частиною операції продажу з подальшою орендою, зобов'язання з оренди не включають такі змінні платежі, які натомість відносяться на витрати у складі прибутку чи збитку в тому періоді, в якому відбувається подія або умова, що спричиняє такі платежі.

Продавець-орендар застосовує ці зміни для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 р. або пізніше 1 січня 2024 року. Допускається дострокове застосування. Якщо продавець-орендар застосовує ці поправки для більш раннього періоду, він повинен розкрити цей факт. Продавець-орендар застосовує зобов'язання з оренди при продажу та зворотній оренді (див. параграф В1Г) ретроспективно відповідно до МСБО 8 до операцій з продажу та зворотної оренди операцій, укладених після дати першого застосування.

МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість»

Поправки вдосконалили інформацію, яку надає компанія, коли її право відкласти погашення зобов'язання принаймні на дванадцять місяців залежить від дотримання ковенантів. Поправки також стали відповіддю на занепокоєння зацікавлених сторін щодо класифікації такого зобов'язання як поточного або довгострокового.

Відповідно до поправок на класифікацію зобов'язання як поточного або довгострокового впливають лише ті ковенанти, які компанія повинна виконати на звітну дату або до неї.

Ковенанти, яких компанія повинна дотримуватися після звітної дати (тобто майбутні ковенанти), не впливають на класифікацію зобов'язання на цю дату. Однак, якщо довгострокові зобов'язання підлягають виконанню в майбутньому, компанії тепер повинні будуть розкривати інформацію, яка допоможе користувачам зрозуміти ризик того, що ці зобов'язання можуть бути погашені протягом 12 місяців після звітної дати.

Поправки також роз'яснюють, як компанія класифікує зобов'язання, яке може бути погашене власними акціями, наприклад, конвертований борг.

Якщо зобов'язання включає опціон контрагента на конвертацію, який передбачає передачу власних дольових інструментів компанії, опціон на конвертацію визнається або як капітал, або як зобов'язання, окремо від основного зобов'язання згідно з МСФЗ (IAS) 32 "Фінансові інструменти": Подання". Рада з МСФЗ роз'яснила, що коли компанія класифікує основне зобов'язання як поточне або довгострокове, вона може ігнорувати лише ті опціони на конвертацію, які визнаються як власний капітал.

МСФЗ (IFRS) 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО (IAS) 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства»

«Продаж або внесок активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством»

Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством. Зокрема, поправки роз'яснюють, що прибутки або збитки від

втрата контролю над дочірньою організацією, яка не є бізнесом, в угоді з асоційованою організацією або спільним підприємством, які враховуються методом участі в капіталі, визнаються у складі прибутків або збитків материнської компанії лише у частці інших непов'язаних інвесторів у цій асоційованій організації чи спільному підприємстві. Аналогічно, прибутки чи збитки від переоцінки до справедливої вартості решти частки в колишній дочірній організації (яка класифікується як інвестиція в асоційовану організацію або спільне підприємство і враховується методом участі в капіталі) визнаються колишньою материнською компанією тільки в частці незв'язаних інвесторів у нову асоційовану організацію або спільне підприємство.

З 01 січня 2024 року та пізніше набирають чинності такі зміни до МСФЗ:

Зміни до МСБО (IAS) 1 “Подання фінансової звітності” – “Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні”;

Зміни до МСБО (IAS) 1 “Подання фінансової звітності” – “Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами”;

Зміни до МСФЗ (IFRS) 16 “Оренда” – “Орендне зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди”;

Зміни до МСБО (IAS) 7 та МСФЗ (IFRS) 7 – “Угоди про фінансування постачальника”;

Зміни до МСБО (IAS) 21 “Вплив змін валютних курсів” – “Відсутність конвертованості”.

Зміни до МСБО 1 “Подання фінансової звітності” – “Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні”.

МСБО (IAS) 1 “Подання фінансової звітності”

Уточнено, що зобов'язання класифікується як непоточне, якщо суб'єкт господарювання має право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців – це право має існувати на дату закінчення звітного періоду. Право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців після закінчення звітного періоду має бути реальним і має існувати на дату закінчення звітного періоду, незалежно від того, чи суб'єкт господарювання планує скористатися цим правом.

Якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання суб'єктом господарювання певних умов, то таке право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо суб'єкт господарювання виконав ці умови на дату закінчення звітного періоду. Необхідно виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше. На класифікацію зобов'язання не впливає ймовірність того, що суб'єкт господарювання використає своє право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців після закінчення звітного періоду.

Зміни до МСБО 1 “Подання фінансової звітності” – “Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами” передбачають, що, суб'єкт господарювання може класифікувати зобов'язання, що виникають за кредитною угодою, як непоточні, якщо право суб'єкта господарювання відстрочити погашення цих зобов'язань обумовлене виконанням суб'єктом господарювання спеціальних умов протягом дванадцяти місяців після завершення звітного періоду.

МСФЗ (IFRS) 16 “Оренда”

Зміни до МСФЗ 16 “Оренда” пояснюють, як суб'єкт господарювання відображає в обліку продаж і зворотню оренду після дати операції.

Операція продажу з подальшою орендою – це операція, за якою суб'єкт господарювання продає актив і орендує той самий актив у нового власника на певний період часу.

Внесені зміни доповнюють вимоги МСФЗ 16 щодо продажу та зворотної оренди, тим самим підтримуючи послідовне застосування цього стандарту. А саме, змінами уточнено, що орендар-продавець не визнає ніякої суми прибутку або збитку, що стосується права користування, збереженого за орендарем-продавцем. Разом з тим, це не позбавляє орендаря-продавця права визнавати у прибутку або збитку будь-який прибуток або збиток, пов'язаний з частковим або повним припиненням такої оренди.

МСБО (IAS) 7 “Звіт про рух грошових коштів” та МСФЗ (IFRS) 7 “Фінансові інструменти: розкриття інформації” – “Угоди про фінансування постачальника”

Змінами до МСФЗ 7 “Звіт про рух грошових коштів” та МСФЗ 7 “Фінансові інструменти: розкриття інформації” – “Угоди фінансування постачальників” передбачено вимоги до розкриття інформації про свої угоди фінансування постачальників, яка надає користувачам фінансової звітності можливість оцінювати вплив таких угод на зобов'язання та рух грошових коштів суб'єкта господарювання та його експозицію щодо ризику ліквідності.

Ключові зміни до МСФЗ 7 та МСБО 7 включають вимоги до розкриття:
умов угод про фінансування;

балансової вартості фінансових зобов'язань, що є частиною угод про фінансування постачальників та статті, в яких відображені ці зобов'язання;

балансової вартості фінансових зобов'язань, за якими постачальники вже отримали оплату від постачальників фінансових послуг;

діапазону строків оплати як за фінансовими зобов'язаннями, які є частиною цих угод.

Згідно з змінами, суб'єкти господарювання мають розкривати тип та вплив негрошових змін балансової вартості фінансових зобов'язань, які є частиною угоди про фінансування постачальників.

Зміни набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати, протягом першого року порівняльна інформація не потрібна.

МСБО 21 “Вплив змін валютних курсів”

Зміни до МСБО 21 “Вплив змін валютних курсів” – “Відсутність конвертованості” є обов'язковими до застосування з 01.01.2025. Раннє застосування дозволено.

Зміни стосуються визначення конвертованої (обмінюваної) валюти. Стандарт доповнено визначенням, що таке конвертована валюта, настановами, як визначити чи є валюта конвертованою, як визначити спот-курс, якщо валюта не є конвертованою, та як розкрити це у фінансовій звітності.

Необхідно визначити, чи обмінюється валюта на інші. Якщо валюта не є конвертованою/обмінюваною, суб'єкт господарювання оцінює спот-курс та розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або очікується, що впливатиме, на фінансові результати діяльності, фінансовий стан та грошові потоки суб'єкта господарювання.

Для досягнення цієї мети суб'єкт господарювання розкриває інформацію про:

а) характер і фінансові наслідки того, що валюта не є конвертованою;

б) використаний(і) спот-курс(и);

в) процес оцінки;

г) ризику, на які наражається суб'єкт господарювання через те, що валюта не є конвертованою.

Стандарти зі сталого розвитку

У червні 2023 року Радою зі сталого розвитку були випущені стандарти фінансової звітності зі сталого розвитку:

МСФЗ S1 “Загальні вимоги до розкриття фінансової інформації, пов’язаної зі сталим розвитком” (IFRS S1 General Requirements for Disclosure of Sustainability-related Financial Information) (далі – МСФЗ S1);

МСФЗ S2 “Розкриття інформації, пов’язаної з кліматом” (IFRS S2 Climate-related Disclosures) (далі – МСФЗ S2).

Стандарти МСФЗ S1 та МСФЗ S2 набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються з 1 січня 2024 року. Ці стандарти встановлюють вимоги до розкриття інформації про ризики та можливості, пов’язані зі сталим розвитком та зміною клімату, які можуть вплинути на грошові потоки суб’єкта господарювання, доступ до фінансування або вартість капіталу в короткостроковій, середньостроковій або довгостроковій перспективі.

У січні 2023 року вступила у силу ДИРЕКТИВА (ЄС) 2022/2464 ЄВРОПЕЙСЬКОГО ПАРЛАМЕНТУ І РАДИ від 14 грудня 2022 року про внесення змін до Регламенту (ЄС) № 537/2014, Директиви 2004/109/ЄС, Директиви 2006/43/ЄС і Директиви 2013/34/ЄС щодо корпоративної звітності зі сталого розвитку (Corporate Sustainability Reporting Directive, або CSRD) (далі – Директива 2022/2464/ЄС). Її вимоги поширюються на більшу кількість суб’єктів господарювання резидентів та нерезидентів ЄС, вона замінить директиву 2014/95/EU вже з січня 2025 року.

Директива 2022/2464/ЄС потребує імплементації в законодавство України, її основними вимогами є:

впровадження Звіту зі сталого розвитку (стаття 19a);

розроблення Комісією стандартів звітності зі сталого розвитку (стаття 29b);

єдиний електронний формат звітності (стаття 29d);

окремі вимоги до аудиту звіту зі сталого розвитку (в т. ч. зміни до Директиви 2006/43/ЄС).

Директива 2013/34/ЄС імплементована в законодавство України шляхом внесення змін до Закону України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні”, а Директива 2006/43/ЄС – шляхом внесення змін до Закону України “Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність” відповідно.

Розкриття інформації у Звіті сталого розвитку відносяться в цілому до діяльності суб’єкта господарювання, зокрема така інформація:

- опірність бізнес-моделі та стратегії підприємства до ризиків, пов’язаних із питаннями сталого розвитку;
- опис ролі, яку адміністративні органи, органи управління та нагляду відіграють щодо питань сталого розвитку, їхніх експертних знань і навичок, що потрібні для виконання цієї ролі, або наявність у таких органів доступу до зазначених експертних знань і навичок;
- інформація про існування схем заохочення, пов’язаних із питаннями сталого розвитку, яке пропонується членам адміністративних органів, органів управління та нагляду;
- опис основних ризиків для підприємства, зумовлених питаннями сталого розвитку та інше.

Також змінені вимоги до аудиту, зокрема в частині надання впевненості щодо звітності зі сталого розвитку та окремі вимоги до кваліфікації аудиторів.

Звіт зі сталого розвитку може бути частиною Звіту про корпоративне управління.

У грудні 2023 року опубліковано ДЕЛЕГОВАНИЙ РЕГЛАМЕНТ КОМІСІЇ (ЄС) 2023/2772 від 31 липня 2023 року – доповнення Директиви 2013/34/ЄС Європейського

Парламенту та Ради щодо стандартів звітності у сфері сталого розвитку, який має застосовуватися з 1 січня 2024 року. Цим Регламентом затверджено Європейські стандарти звітності зі сталого розвитку (ESRS). Вони охоплюють як вимоги до розкриття інформації про суб'єкт господарювання, так і основні положення щодо впливу діяльності суб'єкта господарювання на екологію, соціальну сферу, а також питання управління всередині суб'єкта господарювання.

Очікується, що нові стандарти і роз'яснення, зазначені вище, не будуть мати значного впливу на діяльність Товариства.

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

Відповідно до вимог п. 25 МСБО 1 «Подання фінансової звітності» ця фінансова звітність була підготовлена на основі припущення про безперервність 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, як би Товариство не могло продовжити провадження фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Товариство отримало збиток за результатами діяльності 2022 року в сумі 1 228 511 тис. грн, та 403 628 тис. грн за 2023 рік.

Сума непокритого збитку, станом на 31 грудня 2022 року, становить 1 813 949 тис. грн, вартість чистих активів становить від'ємне значення в 1 064 288 тис. грн.

Сума непокритого збитку, станом на 31 грудня 2023 року, становить 2 217 577 тис. грн, вартість чистих активів становить від'ємне значення в 1 467 916 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2023 р. нами було здійснено оцінку, згідно з якою ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» буде в подальшому здійснювати свою діяльність на підставі принципу безперервності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності, управлінський персонал не має намірів ліквідувати суб'єкт господарювання чи припинити діяльність. Управлінський персонал постійно розробляє та впроваджує плани щодо майбутніх дій які спрямовані на продовження безперервної діяльності підприємства, а учасниками Товариства підтверджено існування, законності й можливості виконання домовленостей про надання фінансової підтримки з боку пов'язаних і третіх сторін, а також оцінювання здатності таких сторін надати додаткові кошти. 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.

Економічне становище Компанії протягом 2022-2023 років було складним, зумовленим значними збитками, зростанням боргового навантаження та негативними зовнішніми факторами, такими як військовий конфлікт і економічна криза. Компанія продовжує адаптуватися до нових умов, впроваджуючи стратегії з утримання орендарів, залучення партнерів та оптимізації витрат для забезпечення стабільності бізнесу в довгостроковій перспективі

ТОВ "ТРЦ Лавина" підтверджує свою здатність продовжувати діяльність на безперервній основі, незважаючи на поточні виклики, включаючи судові позови (Примітка 8.1.1) Товариство залишається впевненим у безпідставності висунутих

звинувачень і здійснює всі необхідні заходи для забезпечення стабільності своєї діяльності.

Жодна фізична чи юридична особа, причетна до діяльності компанії, не включена до санкційних списків.

Разом з тим, управлінський персонал Товариства вважає, що існує лише один суттєвий фактор невизначеності щодо подальшої значної ескалації воєнних дій, які можуть призвести до руйнування інфраструктури та дестабілізації діяльності Товариства, який може викликати значні сумніви у спроможності Товариства продовжувати безперервну діяльність. В такому випадку, Товариство може втратити здатність реалізувати свої активи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску керівником Товариства 26 лютого 2024 року. Після даної дати внесено ряд розкриттів статей фінансової звітності, та затверджено до випуску 21 червня 2024 року.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається 12 місяців, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2023 року.

3. Основні принципи облікової політики

3.1. Організація бухгалтерського обліку в Товаристві

На підставі принципу послідовності, облікова політика Товариства передбачає постійне (із року в рік) застосування прийнятої стабільної облікової політики. Облікова політика може змінюватись тільки, якщо зміна:

- вимагається нормативно-правовими актами згідно із законодавством України та/або міжнародними стандартами фінансової звітності;
- приводить до того, що фінансові звіти надають достовірну та доречнішу інформацію про вплив операцій, інших подій або умов на фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки Товариства.

Будь-які зміни в обліковій політиці, що мають суттєвий вплив на показники звітного або майбутніх періодів, повинні бути описані з зазначенням їх причин і змін у відповідних статтях.

Бухгалтерський облік є обов'язковим видом обліку, який ведеться Товариством. Фінансова, податкова, статистична та інші види звітності, що використовують грошовий вимірник, ґрунтуються на даних бухгалтерського обліку.

Податковий облік ґрунтується на даних бухгалтерського обліку та здійснюється відповідно до вимог Податкового кодексу України, інших законодавчих та нормативно-правових актів з питань оподаткування.

Відповідальність за організацію бухгалтерського обліку та забезпечення фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій у первинних документах, збереження опрацьованих документів, реєстрів і звітності протягом встановленого строку, несе директор Товариства, який здійснює керівництво Товариством відповідно до законодавства та установчих документів.

Ведення обліку в Товаристві здійснюється за допомогою програмного комплексу «1 С: Підприємство» із застосуванням Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій.

Дата балансу – дата, на яку складений баланс Товариства. Баланс (Звіт про фінансовий стан) Товариства складається за станом на кінець останнього дня звітного кварталу (року). У звіті про фінансовий стан Товариство подає поточні та непоточні активи і поточні та непоточні зобов'язання як окремі класифікації.

Товариство класифікує актив як поточний, якщо:

а) воно сподівається реалізувати цей актив або має намір продати чи споживати його у своєму нормальному операційному циклі;

б) воно утримує актив в основному з метою продажу;

в) воно сподівається реалізувати актив протягом дванадцяти місяців після звітного періоду; або

г) актив є грошовими коштами чи еквівалентами грошових коштів, якщо немає обмежень щодо обміну чи використання цього активу для погашення зобов'язання принаймні протягом дванадцяти місяців після звітного періоду.

Усі інші активи Товариства класифікує як непоточні.

Товариство класифікує зобов'язання як поточне, якщо:

а) воно сподівається погасити це зобов'язання в ході свого нормального операційного циклу;

б) воно утримує це зобов'язання в основному з метою продажу;

в) зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

г) воно не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом як мінімум дванадцяти місяців після звітного періоду.

Усі інші зобов'язання Товариство класифікує як непоточні.

Інформація, що наведена у фінансових звітах і додатках до них, будується на принципах **зрозумілості, доречності, вірогідності і порівнянності**. Інформація також має сприяти прийняттю правильних економічних рішень шляхом оцінки минулих, теперішніх та майбутніх подій, підтвердження чи коригування подій зроблених у минулому.

Основними принципами подання фінансової звітності є:

Достовірне подання – фінансова звітність має достовірно подавати фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства. Достовірне подання вимагає правдивого подання впливу операцій, інших подій та умов відповідно до визначень та критеріїв визнання для активів, зобов'язань, доходу та витрат, наведених у Концептуальній основі фінансової звітності. Передбачається, що в результаті застосування МСФЗ з розкриттям додаткової інформації (за потреби) буде досягнуто достовірне подання у фінансовій звітності.

Безперервність – Товариство складає фінансову звітність на основі безперервності. Якщо під час оцінювання управлінський персонал знає про суттєві невизначеності, пов'язані з подіями чи умовами, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі, Товариство розкриватиме інформацію про такі невизначеності. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього – щонайменше на 12 місяців з кінця звітного періоду, але не обмежуючись цим періодом

Нарахування – Товариство складає свою фінансову звітність (крім інформації про рух грошових коштів) за принципом нарахування.

Суттєвість і об'єднання у групи – кожний суттєвий клас подібних статей повинен бути представлений у фінансовій звітності окремо. Неподібні статті можуть бути згруповані, тільки якщо кожна з них окремо є несуттєвими.

Згортання – Товариство не повинне згортати активи та зобов'язання або дохід і витрати, якщо тільки цього не вимагає або не дозволяє МСФЗ.

Порівняльна інформація – крім випадків, коли МСФЗ дозволяють чи вимагають інше, Товариство розкриває інформацію стосовно попереднього періоду щодо всіх сум, наведених у фінансовій звітності поточного періоду. Товариство включає порівняльну інформацію також в описову частину, якщо вона є доречною для розуміння фінансової звітності поточного періоду.

Послідовність подання – Товариство зберігає подання та класифікацію статей у фінансовій звітності від одного періоду до іншого, якщо тільки:

а) не є очевидним (внаслідок суттєвої зміни в характері операцій суб'єкта господарювання або огляду його фінансової звітності), що інше подання чи інша класифікація будуть більш доречними з урахуванням критеріїв щодо обрання та застосування облікових політик у МСБО 8;

б) МСФЗ не вимагає зміни в поданні.

Основними цілями Товариства при управлінні ризиками є:

- забезпечення реалізації стратегії розвитку та ефективного функціонування Товариства, у тому числі стосовно ризиків, які бере на себе Товариство у своїй діяльності;
- забезпечення інтересів власників та інвесторів Товариства;
- забезпечення відповідності діяльності Товариства вимогам чинного законодавства та внутрішнім нормативним документам Товариства;
- забезпечення дотримання критеріїв та нормативів платоспроможності, якості активів, ризиковості операцій та ліквідності для стабільної діяльності Товариства, а також запобігання можливим втратам капіталу через ризики, що притаманні діяльності Товариства.

Товариство розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам його фінансової звітності оцінити характер та рівень ризиків, що виникають унаслідок фінансових інструментів та на які суб'єкт господарювання наражається на кінець звітного періоду.

3.2. Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі оцінки фінансових активів за справедливою вартістю, що утримуються для реалізації або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю».

Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

Основні засоби та нематеріальні активи оцінюються на основі історичної собівартості.

3.3. Загальні положення щодо облікових політик

3.3.1. Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу

скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами», МСФЗ 16 «Оренда».

3.3.2. Форма та назви фінансових звітів

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

3.3.3. Методи подання інформації у фінансових звітах

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

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

3.3.4. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.5 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 нове взяті 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 у відповідних розділах облікової політики.

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

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

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта.

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

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

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

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

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

3.3.7. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

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

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

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

Товариство оцінює станом на кожен звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, 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 кожен 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.

3.3.8. Нематеріальні активи

Визнання, оцінка та облік нематеріальних активів здійснюється у відповідності з МСБО 38 «Нематеріальні активи».

Нематеріальні активи, придбані окремо, оцінюються при первісному визнанні за вартістю придбання. Після первісного визнання нематеріальні активи відображаються за первісною вартістю, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення. Термін корисного використання нематеріальних активів складає від 1 до 10 років.

Нематеріальні активи амортизуються за прямолінійним методом впродовж строку корисного використання. Період амортизації та метод амортизації для нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання переглядаються щонайменше наприкінці кожного звітного періоду.

Збитки від знецінення визнаються відповідно до принципів, описаних у розділі "Зменшення корисності". Нематеріальні активи, на які не впливають юридичні, економічні, договірні чи інші фактори, які можуть обмежувати їх корисне використання, вважаються такими, що мають невизначений строк корисного використання. Вони не

амортизуються, але перевіряються на предмет знецінення щороку, або коли є ознаки знецінення.

3.3.9 Основні засоби

Визнання, облік та оцінка основних засобів відбувається в Товаристві на основі МСБО 16 «Основні засоби». Оцінка об'єктів основних засобів, на дату переходу на МСФЗ, проведена за їх справедливою вартістю (історичною собівартістю).

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 6 000,00 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю.

У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

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.

Визнання основних засобів припиняється після їхнього вибуття або якщо тривале використання активу, як очікується, не принесе майбутніх економічних вигод. Прибутки та збитки від вибуття активів визначаються шляхом порівняння суми надходжень з їхньою балансовою вартістю та визнаються у звіті про прибутки чи збитки.

Прибутки та збитки від вибуття основних засобів оцінюються як різниця між надходженнями від вибуття активу та його балансовою вартістю і визнаються у складі прибутку чи збитку за рік.

Товариство містить на Балансі наступні групи основних засобів:

	Строк амортизації, років
Будинки та споруди	20
Машини та обладнання	2-20
Транспортні засоби	5
Інструменти, прилади, інвентар	2-5

Амортизація об'єктів основних засобів розраховується прямолінійним методом з метою рівномірного зменшення первісної вартості до ліквідаційної вартості протягом оціночного строку їх експлуатації.

3.3.10. Запаси

Запаси товарно-матеріальних цінностей Товариства визнаються, оцінюються і обліковуються згідно з МСФЗ 2 «Запаси».

Одиницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування або однорідна група.

Запаси відображаються у фінансовій звітності по найменшій з двох оцінок: собівартості або чистій вартості реалізації.

Собівартість придбаних в третіх осіб запасів складається з вартості придбання і інших витрат, безпосередньо пов'язаних з їх придбанням, з переробкою і інші витрати, які понесені при доставці запасів до їх нинішнього місця розташування і приведення їх в належний стан.

При відпуску запасів у виробництво, при продажі та іншому вибутті оцінка їх здійснюється за методом середньозваженої собівартості.

3.3.11. Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Поточна дебіторська заборгованість відображається за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості її погашення.

Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відношень щодо цього інструменту. Первісна оцінка поточної дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Після первісного визнання дебіторська заборгованість, що є фінансовим інструментом згідно з МСФЗ 9, оцінюється за амортизованою собівартістю за допомогою методу ефективного процента.

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

3.3.12 Облікові політики щодо оренди

Принципи визнання, оцінки, подання оренди та розкриття інформації про неї встановлює Міжнародний стандарт фінансової звітності 16 «Оренда». Мета даного стандарту полягає у тому, щоб забезпечити надання орендарями та орендодавцями доречної інформації у такий спосіб, щоб ці операції були подані достовірно.

Згідно МСФЗ 16 оренда враховується на основі «моделі права користування». Дана модель передбачає, що на дату початку оренди в орендаря є фінансове зобов'язання здійснювати орендні платежі на користь орендодавця за право користування базовим активом протягом терміну оренди. Орендодавець передає таке право користування базовим активом на дату початку оренди, яка представляє собою момент, коли орендодавець робить базовий актив доступним для використання орендарем.

3.3.13 Зобов'язання

Відповідно до положень МСБО (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», фінансові зобов'язання класифікуються як фінансові зобов'язання, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, або кредити і кредиторська заборгованість. Товариство класифікує свої фінансові зобов'язання при їх первісному визнанні. Всі фінансові зобов'язання спочатку визнаються за справедливою вартістю, зменшеною, в разі кредитів і позик, на безпосередньо пов'язані з ними витрати по угоді.

Фінансові зобов'язання Товариства включають кошти кредитних установ та кредиторську заборгованість. Подальша оцінка фінансових зобов'язань залежить від їх класифікації.

Після первісного визнання кошти в кредитних установах і процентні кредити та позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективною

процентної ставки. Доходи і витрати за такими фінансовими зобов'язаннями визнаються в звіті про сукупний дохід при припиненні їх визнання, а також у міру нарахування амортизації з використанням ефективної процентної ставки.

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Амортизація ефективної процентної ставки включається до складу фінансових витрат звіту про сукупний дохід.

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

3.3.14 Податок на прибуток

Податок на прибуток включає в себе поточний та відстрочений податки. Податок на прибуток відображається у Звіті про сукупний дохід за винятком тих випадків, коли він відноситься до операцій, що відображаються безпосередньо в іншому сукупному прибутку або капіталі, і визнається в капіталі та іншому сукупному прибутку.

Поточним податком є очікуваний податок, який підлягає сплаті у відношенні оподатковуваного прибутку за рік, і розраховується відповідно до національного законодавства з використанням податкових ставок, встановлених на звітну дату, а також будь-які коригування з податку на прибуток за попередні роки.

Відстрочений податок визнається для тимчасових різниць, що виникають між балансовою вартістю активів і зобов'язань у фінансовій звітності (для цілей фінансової звітності).

Відстрочені податкові активи та зобов'язання не дисконтуються.

3.3.15 Припинення визнання

Визнання фінансового активу припиняється в момент, коли право вимоги по отриманню грошових коштів по фінансовому активу припиняються, або коли Товариство передає практично всі ризики та вигоди, що впливають з права власності на фінансовий актив. Визнання фінансового зобов'язання припиняється у випадку його виконання.

3.3.16 Взаємозалік активів і зобов'язань

Фінансові активи й зобов'язання згортаються та відображаються в звіті про фінансовий стан в згорнутому вигляді в тому випадку, якщо для цього існують юридичні підстави й намір сторін урегулювати заборгованість шляхом взаємозаліку або реалізувати актив і виконати зобов'язання одночасно.

3.3.17 Статутний капітал

Статутний капітал включає в собі внески учасників та відображений за первісною вартістю.

3.3.18 Облік оплати праці працівників Товариства

Виплати працівникам – це всі форми компенсації, що їх надає суб'єкт господарювання в обмін на послуги, надані працівниками.

У Товаристві нарахування та виплата заробітної плати, а також інших заохочувальних та компенсаційних виплат працівникам, здійснюється відповідно до

штатного розпису Товариства та Положення про оплату праці.

3.3.19 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.

Також Товариство може створювати забезпечення на судові позови за їх наявності, в яких воно виступає відповідачем, що являє собою оцінку керівництвом вірогідного відтоку ресурсів Товариства, який може виникнути у разі негативного (несприятливого) рішення суду та арбітражних процедур.

Крім цього Товариство планує створювати 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.

3.3.20 Визнання доходів та витрат

Доходи визнаються Товариством в той момент, коли існує високо ймовірність того, що економічні вигоди від операцій будуть отримані і сума доходу може бути достовірно визначена. Такий же принцип застосовується до витрат Товариства. Доходи і витрати відображаються в звіті про прибутки та збитки в тому періоді, в якому товари (послуги) були надані і була завершена передача, пов'язана з цими товарами (послугами) контролю і економічних вигід, незалежно від того, чи була проведена фактична оплата таких товарів (послуг).

3.3.21 Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду.

3.3.22 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. Використання суджень, оцінок та припущень

Підготовка фінансової звітності згідно з МСФЗ вимагає від керівництва Товариства суджень та здійснення оцінок і припущень, які впливають на застосування облікової політики до суми активів, зобов'язань, доходів та витрат, які визнані у фінансовій

звітності, а також на розкриття інформації про умовні активи та зобов'язання. Оцінки та припущення керівництва базуються на інформації, яка доступна на дату складання фінансової звітності. Фактичні результати можуть відрізнятися від поточних оцінок. Ці оцінки та припущення періодично переглядаються і, в разі необхідності коригувань, такі коригування відображаються у складі фінансових результатів за той період, в якому про них стало відомо. Інформацію про найбільш суттєві облікові оцінки та припущення керівництва Товариства наведено нижче.

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

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

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

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

- 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. Застосування МСБО (IAS) 29 "Фінансова звітність в умовах гіперінфляції"

Товариство не застосовувала вимоги МСБО 29, який передбачає перерахунок фінансової звітності у країні з гіперінфляційною економікою, виходячи з таких припущень та оцінок:

– МСБО 29 визначає за краще, щоб всі компанії і банки, які здійснюють свою діяльність в умовах гіперінфляції в одній країні, повинні застосовувати вимоги МСБО 29, починаючи з одного і того ж періоду. Управлінському

персоналу Товариства невідомо про початок застосування українськими компаніями МСБО 29. Крім того, фактичні приклади публічних українських компаній і банків свідчать про незастосування МСБО 29 під час складання своєї фінансової звітності в межах річного звітного періоду, що закінчується 31 грудня 2020 року;

Міністерство фінансів України, як орган відповідальний за державну політику в області бухгалтерського обліку, не визнав українську економіку гіперінфляційною. Цього також не зробили міжнародні організації, що в тій чи іншій мірі співпрацюють з Україною (зокрема, Міжнародний Валютний Фонд);

– Поточна економічна ситуація була досягнута за рахунок разових надзвичайних подій в країні, викликаних в

першу чергу не економічними чинниками. Управлінський персонал не очікує, що загострення нестабільної економічної ситуації триватиме в досяжному майбутньому.

4.3. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

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

4.4. Зменшення корисності

На кожну звітну дату Товариство визначає, чи наявні ознаки можливого зменшення корисності активу або групи активів, що генерують грошові потоки. Визначення зменшення корисності основних засобів передбачає застосування оцінок, які включають, зокрема, встановлення причини, часу та суми знецінення. Зменшення корисності ґрунтується на великій кількості факторів, таких як зміна поточного конкурентного середовища, очікування щодо зростання промисловості, збільшення вартості капіталу, зміни у майбутній доступності фінансування, технологічне застарівання, припинення певного виду діяльності, поточна вартість відшкодування та інші зміни в обставинах, які свідчать про зменшення корисності.

Станом на звітні дати, які подано в цій фінансовій звітності, вартість очікуваного відшкодування майна перевищує його балансову вартість, а отже збиток від знецінення відсутній.

4.5. Строки корисного використання основних засобів

Товариство оцінює залишкові строки корисного використання об'єктів основних засобів, їх ліквідаційну вартість, методи нарахування амортизації на кінець кожного фінансового року. Якщо нові очікування відрізняються від попередньо зроблених оцінок, такі зміни вважаються зміною облікових оцінок та обліковуються перспективно. Такі оцінки можуть мати суттєвий вплив на балансову вартість основних засобів та суму амортизації, визнану у звіті про сукупні доходи.

4.6. Податки

Стосовно інтерпретації складного податкового законодавства, а також сум та термінів отримання майбутнього оподаткованого доходу існує невизначеність. З урахуванням довгострокового характеру операцій Товариства та складності договірних умов, різниця, що виникає між фактичними результатами та прийнятими припущеннями, або майбутні зміни таких припущень можуть призвести до суттєвих коригувань у вже відображених сумах доходів та витрат з податку на прибуток. Товариство не створює резервів, спираючись на обґрунтовані припущення.

4.7. Забезпечення під очікувані кредитні збитки

Товариство застосовує матрицю забезпечення для розрахунку очікуваних кредитних збитків для торгової та іншої дебіторської заборгованості. Ставки забезпечення базуються на днях прострочення заборгованості окремо для різних груп покупців, щодо яких існують подібні показники дефолту за платежами. Матриця базується на історичних спостережуваних даних Товариства. Товариство калібрує матрицю для відображення

історичного досвіду кредитних збитків із врахуванням наявної прогнозованої інформації. На кожен звітний період оновлюються історичні спостережені ставки дефолту та аналізуються зміни в прогнозованих оцінках. Оцінка співвідношення між історичними ставками дефолту, прогнозованими економічними умовами та очікуваними кредитними збитками потребує використання суттєвих припущень. Сума очікуваних кредитних збитків чутлива до змін обставин та прогнозованих економічних умов. Попередній досвід Товариства щодо кредитних збитків та прогнозованих економічних умов також не можуть відображати фактичний дефолт клієнта в майбутньому. Товариство не нарахувало резерв під очікувані кредитні збитки у фінансовій звітності.

5. 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.

Компанія використовує такі методики оцінки, які є прийнятними в обставинах, що склалися і для яких доступні дані, достатні для оцінки справедливої вартості, при цьому максимально використовуючи відповідні вихідні дані активного ринку і мінімально використовуючи вихідні дані інших ринків.

Всі активи і зобов'язання, справедлива вартість яких оцінюється або розкривається у фінансовій звітності, класифікуються в рамках описаної нижче ієрархії джерел справедливої вартості на підставі вихідних даних самого нижнього рівня, які є значущими для оцінки справедливої вартості в цілому:

- Рівень 1 - ринкові котирування цін на активному ринку по ідентичних активах або зобов'язаннях (без будь-яких коригувань);
- Рівень 2 - моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до самого нижнього рівня ієрархії є прямо або побічно спостережуваними на ринку;
- Рівень 3 - моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до самого нижнього рівня ієрархії не є спостережуваними на ринку.

У разі активів і зобов'язань, які визнаються у фінансовій звітності на періодичній основі, Компанія визначає факт переведення між рівнями ієрархії джерел, повторно аналізуючи класифікацію (на підставі вихідних даних самого нижнього рівня, які є значущими для оцінки справедливої вартості в цілому) на кінець кожного звітного періоду.

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

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх вигод, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

Справедлива вартість дебіторської та кредиторської заборгованості, а також інвестицій, доступних для продажу, неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів.

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.

7. Розкриття інформації, що підтверджує статті, подані у фінансовій звітності

Нижче розкрито інформацію за статтями фінансової звітності за виключенням тих, що були розкриті безпосередньо в балансі (Звіті про фінансовий стан) та у звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід).

7.1 Нематеріальні активи

Згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи», станом на 31 грудня 2023 року, всі наявні нематеріальні активи відповідають критеріям визнання нематеріальних активів.

Рух нематеріальних активів за рік, що закінчився 31 грудня 2023 р., представлений таким чином (одиниця виміру тис. грн.):

	Інші нематеріальні активи	Всього
<i>Первісна вартість:</i>		
На 31 грудня 2022 року	132	132
Надійшло за рік	-	-
Вибуло за рік	-	-
На 31 грудня 2023 року	132	132
<i>Амортизація:</i>		
На 31 грудня 2022 року	132	132
Нараховано за рік	-	-
Вибуло за рік	-	-
На 31 грудня 2023 року	132	132
<i>Балансова вартість</i>		
На 31 грудня 2022 року	0	0
На 31 грудня 2023 року	0	0

Збільшення чи зменшення вартості нематеріальних активів у звітному періоді в результаті переоцінки не відбувалося.

Обмеження права власності на нематеріальні активи, що належать Компанії немає.

7.2 Основні засоби

Рух основних засобів за рік, що закінчився 31 грудня 2022 р., представлений таким чином (одиниця виміру тис. грн.):

Групи основних засобів	Залишок на початок року 01.01.2022р.		Надійшло		Вибуло		Залишок на кінець року 31.12.2022р.	
	первісна вартість	знос	первісна вартість	знос	первісної вартості	зносу	первісна вартість	знос
Будинки, споруди та передавальні пристрої	2 263 292	574 568	0	120 651	0	0	2 263 292	695 219
Машини та обладнання	322 582	101 661	15 407	15 103	0	0	337 989	116 764
Транспортні засоби	38 046	13 726	4 773	15 447	0	0	42 819	29 173
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	9 404	4 731	364	2 120	0	0	9 768	6 851
Інші необоротні матеріальні активи	3 534	2 105	2 655	1 370	2	2	6 187	3 473

Орендовані земельні ділянки (фінансова оренда) Товариство включає до складу основних засобів. Станом 31 грудня 2022 року первісна вартість таких об'єктів становила 57 375 тис. грн.

Всього, станом на 31 грудня 2022 року первісна вартість активів становить 2 717 430 тис. грн., нарахований знос 915 753 тис. грн.

Рух основних засобів за рік, що закінчився 31 грудня 2023 р., представлений таким чином (одиниця виміру тис. грн.):

Групи основних засобів	Залишок на початок року 01.01.2023р.		Надійшло		Вибуло		Залишок на кінець року 31.12.2023р.	
	первісна вартість	знос	первісна вартість	знос	первісної вартості	знос	первісна вартість	знос
Будинки, споруди та передавальні пристрої	2 263 292	695 219	353	120 651	0	0	2 263 645	815 870
Машини та обладнання	337 989	116 764	26 024	20 173	135	135	363 878	136 802
Транспортні засоби	42 819	29 173	14 404	12 177	12 752	10 330	44 470	31 021
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	9 768	6 851	769	1 263	1 112	1 112	9 425	7 002
Інші необоротні матеріальні активи	6 187	3 473	1 218	2 307	556	556	6 849	5 224

Первісна вартість орендованих земельних ділянок(фінансова оренда) Товариство станом на 31 грудня 2023 року становила 51 790 тис. грн відповідно.

Всього, станом на 31 грудня 2022 року первісна вартість активів становить 2 717 430 тис. грн., нарахований знос 915 753 тис. грн. Станом на 31 грудня 2023 року первісна вартість активів становить 2 740 058 тис. грн., нарахований знос 1 047 439 тис. грн.

Індексація, переоцінка балансової вартості основних засобів протягом 2022 та 2023 років не проводились, збитків від зменшення корисності основних засобів не було. Підприємство не має інвестиційної нерухомості.

Станом на 31 грудня 2023 року в складі основних засобів наявні такі, що повністю з амортизовані первісною вартістю 37 777 тис. грн. Станом на 31 грудня 2023 року вартість основних засобів, щодо яких існує обмеження права власності складає 2 484 006 тис. грн.

В складі основних засобів, групи «Будинки, споруди та передавальні пристрої» Товариство відображає об'єкт нерухомості торгово-розважального комплексу ТРЦ «ЛАВИНА» загальною площею 140 641,1 кв.м, за адресою місто Київ, вулиця Берковецька, будинок 6Д, первісною вартістю 2 263 644 тис. грн., нарахована амортизація 815 871 тис. грн., балансова вартість 1 447 773 тис. грн. Даний об'єкт нерухомості утримується з метою отримання орендних платежів. У відповідності до вимог п. 30, та п. 56 МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» після первісного визнання обрано модель собівартості, оцінка проводиться відповідно до вимог МСБО 16.

При нарахуванні амортизації по об'єкту нерухомості торгово-розважального комплексу ТРЦ «ЛАВИНА» застосовується пряmolінійний метод. Нарахована амортизація відображена у складі собівартості орендних послуг. Строк корисного використання встановлено 20 років.

Балансова вартість об'єктів основних засобів була переглянута з метою виявлення ознак знецінення. Прийняті судження стосовно майбутніх прогнозів доходів та витрат, пов'язаних з використанням об'єктів основних засобів, зроблені припущення щодо оцінки їх вартості, що буде відшкодовано, свідчать про відсутність ознак знецінення основних засобів.

В забезпечення зобов'язань за Генеральним кредитним договором №9/2018 від 19 квітня 2018 року з ПАТ «УКРГАЗБАНК» передано:

- об'єкт нерухомості торгово-розважального комплексу під літерою «А», що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Бурковецька, будинок 6Д загальною площею 140 641,1 кв. м, котельня під літерою «Б», загальною площею 543,1 кв.м. разом з невід'ємним обладнанням для функціонування торгово-розважального комплексу, що належить Позичальнику;

- обладнання ТРЦ «ЛАВИНА» що належить Позичальнику та знаходиться за адресою місто Київ, вулиця Берковецька, будинок 6Д;

- частку 100% (сто відсотків) в статутному фонді Позичальника, що належить Заставодавцю компанії Іксорія Бізнес Лімітед/Iksoria Business Limited.

Предмет іпотеки розташований на частинах земельних ділянок, що знаходяться за адресою м. Київ, вул. Берковецька, 6, а саме:

- частина земельної ділянки кадастровий номер: 8000000000:75:489:0001, площею 11,2547 га, знаходиться в користуванні ТОВ «ТРЦ Лавина» на підставі договору суборенди земельної ділянки від 01 березня 2013 року, укладеного з ПАТ «Агрофірма «Теплиці України» (код ЄДРПОУ 03359730);

- частина земельної ділянки кадастровий номер: 8000000000:75:489:0014, площею 0,7035 га, знаходиться в користуванні ТОВ «ТРЦ Лавина» на підставі договору суборенди земельної ділянки від 11 грудня 2015 року, укладеного з ТОВ НВФ «ТАЛЕР» (код ЄДРПОУ 23725183);

- частина земельної ділянки кадастровий номер: 8000000000:75:489:0014, площею 35 826 кв.м., знаходиться в користуванні ТОВ «ТРЦ Лавина» на підставі договору суборенди земельної ділянки від 11 грудня 2015 року, укладеного з ТОВ НВФ «ТАЛЕР» (код ЄДРПОУ 23725183);

Згідно з звітом про незалежну оцінку предмета іпотеки, від 12 березня 2021 року, ринкова вартість предмету іпотеки складає 2 484 006 тис. грн. (без ПДВ).

Згідно з звітом про незалежну оцінку від 09 листопада 2022 року, ринкова об'єкту оцінки становить 3 801 167 тис. грн (без ПДВ). З них:

- нерухоме майно 3 456 061 тис. грн;
- машини та обладнання 307 387 тис. грн;

- автотранспорт 37 718 тис. грн.

Компанія веде облік основних засобів по балансовій вартості без використання оцінок, проте, для прийняття рішень зовнішніми користувачами, та прозорості, наводить таку інформацію в примітках до фінансової звітності.

7.3. Довгострокові фінансові інвестиції

Довгострокові фінансові інвестиції мають наступну структуру, тис. грн.:

Фінансові активи, оцінені за амортизованою собівартістю	Балансова вартість на 31 грудня 2022 року	Балансова вартість на 31 грудня 2023 року
Іменні відсоткові незабезпечені облігації	1 900	1 900
Разом	1 900	1 900

Товариство протягом 2019 року придбало іменні відсоткові незабезпечені облігації серії F ПрАТ «МАНДАРИН ПЛАЗА» (код ISIN UA4000202071) у кількості 402 588 штук загальною номінальною вартістю 402 588 тис. грн., ціна придбання дорівнює номінальній вартості. Протягом 2020 року було реалізовано 46 920 штук даних облігацій за номінальною вартістю.

В 2021 році придбало іменні відсоткові незабезпечені облігації серії F ПрАТ «МАНДАРИН ПЛАЗА» (код ISIN UA4000202071) у кількості 875 661 штук. Протягом 2021 року було реалізовано 1 229 429 штук даних облігацій за номінальною вартістю. Операції купівлі та продажу даних облігацій відображено в примітці 8.2 «Розкриття інформації про пов'язані сторони»

Протягом 2022-23 років операцій з іменними відсотковими незабезпеченими облігаціями серії F ПрАТ «МАНДАРИН ПЛАЗА» (код ISIN UA4000202071) не проводилось.

Відсоткова ставка за облігаціями при виплаті доходу за перший - п'ятий відсотковий періоди (20.08.2018-30.09.2019 р.) включно встановлена у розмірі 5% (п'ять відсотків) річних у гривні. Розмір відсоткової ставки на кожні наступні чотири періоди (01.10.2019-28.08.2028 р.) встановлюється за окремим рішенням Загальних зборів акціонерів Емітента, але не може бути нижчим ніж 2% (два відсотки) річних у гривні. Відсотковий період дорівнює одному кварталу. Термін виплати – 15 днів після закінчення періоду. На 2022-23 роки розмір ставки становить 25%.

Ці облігації Товариство має намір утримувати до погашення та оцінює за амортизованою собівартістю.

7.4. Запаси

Загальна балансова вартість запасів на початок і кінець періоду, в тис. грн.:

Найменування показника	Балансова вартість на 31 грудня 2022 року	Балансова вартість на 31 грудня 2023 року
Сировина і матеріали	57 870	115 020
Паливо	278	332
Запасні частини	251	802
Інші матеріали	880	0

Малоцінні та швидкозношувані предмети	1 170	851
Разом	60 450	117 005

Протягом 2022 року придбано запаси на загальну суму 75 244 тис. грн, використано для власних потреб підприємства на суму 16 566 тис. грн.

Протягом 2023 року придбано запаси на загальну суму 195 487 тис. грн, використано для власних потреб підприємства на суму 130 371 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2022 року, вартість запасів, які перебувають на зберіганні на орендованих складських площах, становить 57 077 тис. грн, станом на 31 грудня 2023 року дана сума становить 115 020 тис. грн.

Непоточні активи, утримувані для продажу, на балансі Товариства станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2023 року відсутні.

7.5. Дебіторська заборгованість

Короткострокова дебіторська заборгованість представлена заборгованістю (до 1 року) за надані Товариством в оренду власні нежитлові приміщення.

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги представлена таким чином, тис. грн.:

Показники	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	135 830	114 600
Усього дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	135 830	114 600

Згідно МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» Товариство нараховує резерв під очікувані кредитні збитки. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Протягом 2022 року було нараховано резерв в сумі 1 730 тис. грн., та використано його повністю. Станом на 31 грудня 2022 року відсутня сумнівна дебіторська заборгованість. Протягом 2023 року було нараховано резерв в сумі 10 362 тис. грн., та використано його повністю. Станом на 31 грудня 2023 року відсутня сумнівна дебіторська заборгованість.

Дебіторська заборгованість за виданими авансами

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
Попередні договори оренди	807 131	1 306 365
Інвестиційні договори	1 103 718	1 387 346
	1 910 849	2 693 711

Дана заборгованість сформована за рахунок виданого авансу за оренду нежитлового приміщення згідно попередніх договорів № 1/12-19 від 17.12.2019 року, №15/01-20 від 15.01.2020 року, №1/10-21 від 27.10.2021 року № 1/10-22 від 03.10.2022 року в сумі 807 131 тис. грн. та інвестиційного договору №01/06/20 від 01.06.2020 року в сумі

1 103 718 тис. грн. з ТОВ «Центр комерційних площ» (код ЄДРПОУ 38104878), а також попереднього договору оренди № 1/09-23 від 26 вересня 2023 року з ТОВ «ПРОСПЕКТ» (код ЄДРПОУ 39186380).

Між ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» та ТОВ «Центр комерційних площ» (код ЄДРПОУ 38104878) було укладено попередні договори щодо укладання договору оренди. Згідно яких ТОВ «Центр комерційних площ» планує побудувати та набути у власність Торговий центр з усією необхідною інфраструктурою, та передавати в оренду окремі приміщення (частини) Торгового центру ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА». Платежі за даними попередніми договорами оренди (на суми яких були складені податкові накладні) зараховуються в рахунок орендної плати за новим договором оренди з тим же орендодавцем ТОВ «Центр комерційних площ» (код ЄДРПОУ 38104878).

ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» уклало інвестиційний договір №01/06/20 від 01.06.2020 року з ТОВ «Центр комерційних площ» (код ЄДРПОУ 38104878). Предметом даного інвестиційного договору є реалізація Сторонами проекту: «Будівництво соціально-громадського комплексу у складі готелю, офісних будівель, багатофункціонального торговельного центру, паркінгу, об'єкта енергозабезпечення та для влаштування дороги, обмеженого бульв. Дружби Народів, вул. Горького, вул. Миколи Грінченка та вул. Панаса Любченка у Голосіївському районі м. Києва» (надалі Проект). Реалізація Проекту здійснюється Замовником за рахунок власних грошових коштів, а також інвестиційного внеску Інвестора, який він здійснює у порядку та спосіб передбачені Інвестиційним Договором.

Орієнтовна вартість реалізації Проекту становить 4 200 000 000,00 грн. (чотири мільярди двісті мільйонів гривень 00 копійок), у тому числі ПДВ 20 % - 700 000 000,00 грн. (сімсот мільйонів гривень 00 копійок). Інвестор у якості інвестиційного внеску в реалізацію Проекту перераховує Замовнику грошові кошти в сумі, що дорівнює 50 % (п'ятдесят відсотків) загальної вартості реалізації Проекту. За результатами реалізації Проекту, за умови своєчасного внесення Інвестором у повному розмірі свого інвестиційного внеску, ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» набуває право власності на 50% (п'ятдесят відсотків) від загальної площі усього нерухомого майна, збудованого у рамках реалізації Проекту.

Станом на 31 грудня 2023 року Товариство не визнає дані об'єкти інвестиційною нерухомістю в зв'язку з невизначеністю майбутньої економічної вигоди в зв'язку з нестабільною ситуацією в країні.

Станом на 31 грудня 2023 року передача об'єкту нерухомого майна не відбулася.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом представлена наступним чином:

Показники	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
Розрахунки по ПДВ	9	2
Інші податки	0	1
Разом	9	3

Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів

Станом на 31 грудня 2022 року, становить 172 720 тис. грн, станом на 31 грудня 2023 року 173 195 тис. грн. Дана заборгованість сформована за рахунок нарахованих доходів по іменним відсотковим незабезпечених облігаціях ПрАТ «МАНДАРИН ПЛАЗА» (код ISIN UA4000202071). Протягом 2021-2023 років нараховані відсотки по іменним

відсоткових незабезпечених облігаціях ПрАТ «МАНДАРИН ПЛАЗА» (код ISIN UA4000202071) не виплачувалися.

Керівництво вважає, що амортизована вартість дебіторської заборгованості суттєво не відрізняється від її балансової вартості.

Інша поточно дебіторська заборгованість, тис. грн.:		
Показники	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
Видана безвідсоткова поворотна фінансова допомога	2 355 071	761 858
Продаж векселя	456 376	20 727
Продаж облігацій	1 148 287	1 148 287
Попередня оплата постачальникам	119 384	139 977
Дебіторська заборгованість по єдиному соціальному внеску	283	273
Інша	395,36	637
Разом	2 253 066	4 079 796

Прострочена заборгованість, станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2023 року відсутня. Операції щодо видана безвідсоткової поворотної фінансової допомоги, купівлі та продажу облігацій, векселів відображено в примітці 8.2 «Розкриття інформації про пов'язані сторони».

7.6. Грошові кошти

Залишки грошових коштів представлені наступним чином, тис. грн.:

Показники	На 31 грудня 2022 року	На 31 грудня 2023 року
Готівка	-	-
Поточний рахунок у банку	7 713	757
Депозитний рахунок	-	-
Рахунок ПДВ в Казначействі України	-	5820
Разом	7 713	6 577

Товариство має відкриті рахунки в ПАТ «УКРГАЗБАНК», АТ «КРЕДИТ ЄВРОПА БАНК» та АТ «УКРСИББАНК», АТ «СЕНС БАНК».

Обмеження права підприємства на користування грошовими коштами за 12 місяців 2022-23 років відсутні.

Станом на 31 грудня 2022 року та на 31 грудня 2023 року балансова вартість грошових коштів дорівнює їх справедливій вартості і становили відповідно 7 713 тис. грн. та 6 577 тис. грн.

Ієрархії справедливої вартості станом на 31 грудня 2023 року:

Активи	Рівень 1		Рівень 2		Рівень 3	
	Балансова вартість	Справедлива вартість	Балансова вартість	Справедлива вартість	Балансова вартість	Справедлива вартість
Грошові кошти	6 577	6 577	-	-	-	-

7.7 Витрати майбутніх періодів та інші оборотні активи

Витрати майбутніх періодів, які понесені в поточному та минулих періодах, але відносяться до майбутніх (представлені страхуванням відповідальності та абонплатою за програмну продукцію Microsoft 365) станом на 31 грудня 2022 року складають 696 тис. грн. Станом на 31 грудня 2023 року 426 тис. грн.

Інші оборотні активи представлені Податковим кредитом, по якому станом на 31 грудня 2023 року не було факту реєстрації ПДВ в єдиному реєстрі податкових накладних на загальну суму 9 614 тис. грн., та нарахованому ПДВ на попередню оплату в сумі 34 526 тис. грн.

7.8. Довгострокові зобов'язання

Довгострокові зобов'язання представлено наступним чином, тис. грн.:

Показники	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
Довгострокові кредити банків в національній валюті	625 685	622 392
Довгострокові зобов'язання в іноземній валюті	2 233 263	2 318 689
Довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями (Серія А)	600 000	600 000
Довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями (Серія Б)	961 700	961 700
Довгострокові зобов'язання з фінансової оренди	5 872	0
Усього	4 426 520	4 502 781

Довгострокові зобов'язання в іноземній валюті складаються з довгострокової відсоткової позики в сумі – 1 608 764 тис. грн., отриманої від засновника - Компанії «ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД» (реєстраційний номер HE 322522), та довгострокового отриманого кредиту в іноземній валюті від 709 925 тис. грн. від ПАТ «УКРГАЗБАНК».

Згідно внесення змін та доповнень, додаткових угод до генерального кредитного договору №9/2018 від 19 квітня 2018 року з ПАТ «УКРГАЗБАНК», у забезпечення зобов'язань за Генеральним кредитним договором передаються об'єкти нерухомого майна, що зазначені в примітці 7.2 Основні засоби, а також прийнято поруку наступних компаній:

- ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОВЧЕГ» (код ЄДРПОУ 31569627);
- ОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР КОМЕРЦІЙНИХ ПЛОЩ» (код ЄДРПОУ 38104878);
- ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТАУН ПРОПЕРТІ» (код ЄДРПОУ 37773475);
- ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БЛОКБАСТЕР МОЛЛ» (код ЄДРПОУ 38435278)

Цільове використання (мета) Кредиту, отриманого від ПАТ «УКРГАЗБАНК» - на ведення операційної/статутної діяльності, рефінансування витрат, пов'язаних з будівництвом громадсько-торговельного центру «Лавина», що знаходиться за адресою м. Київ, вул. Берковецька, буд. 6Д. Відсотки за договором кредитування не капіталізуються а відображаються в витратах поточного періоду (Примітки 7.12. Інші поточні зобов'язання,

7.21 Фінансові витрати). В грудні 2023 року внесено ряд змін до Генеральної кредитної угоди, що призвело до класифікації всього тіла кредиту як довгострокової заборгованості. 19 грудня 2023 року, шляхом заключення додаткових угод до Генерального кредитного договору №9/2018 від 19 квітня 2018 року з ПАТ АБ «УКРГАЗБАНК», було змінено графік зменшення ліміту невідновлювальної кредитної лінії, згідно якого заборгованість по тілу буде гаситися з 19 грудня 2023 року по 30 квітня 2025 року. Дані зміни спричинені погіршенням фінансового стану Товариства в наслідок воєнних дій.

Станом на 31 грудня 2022 року довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями становлять 1 562 тис. грн. Станом на 31 грудня 2023 року довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями становлять 1 562 тис. грн.

У 2015 році Компанія емітувала 600 000 простих іменних відсоткових облігацій серії А (ISIN UA4000189369) номінальною вартістю 1 000 гривень кожна і датою погашення 26.05.2025р.

Відсоткова ставка за облігаціями при виплаті доходу за перший - четвертий відсотковий періоди (10.03.2015-07.03.2016рр.) включно встановлена у розмірі 5% (п'ять відсотків) річних у гривні. Розмір відсоткової ставки на наступний період (08.03.2016-26.05.2025рр.) встановлюється за окремим рішенням Загальних зборів акціонерів Емітента, але не може бути нижчим ніж 5% (п'ять відсотки) річних у гривні. Відсотковий період дорівнює 91 дню. Термін виплати – 3 дні після закінчення періоду.

Згідно Рішення загальних зборів від 23.05.2018 р. відсоткову ставку на 14-41 періоди (05.06.2018-26.05.2025рр.) встановлено на рівні 25%.

Станом на 31 грудня 2022 року в обігу знаходилось 600 000 шт. Протягом 2022 року зворотного викупу не відбувалось. Розміщення в 2022 році не проводилося.

У 2018 році Компанія емітувала 961 700 простих іменних відсоткових облігацій серії В (ISIN UA4000202063) номінальною вартістю 1 000 гривень кожна і датою погашення 20.08.2028р.

Відсоткова ставка за облігаціями при виплаті доходу за перший – п'ятий відсотковий періоди (20.08.2018-30.09.2019) включно встановлена у розмірі 5% (п'ять відсотків) річних у гривні. Розмір відсоткової ставки на кожні наступні чотири періоди (01.10.2019-28.08.2028) встановлюється за окремим рішенням Загальних зборів акціонерів Емітента, але не може бути нижчим ніж 2% (два відсотки) річних у гривні. Відсотковий період дорівнює одному кварталі. Термін виплати – 15 днів після закінчення періоду.

Згідно Рішення загальних зборів від 01.08.2019 відсоткову ставку на 6-9 періоди встановлено на рівні 25%.

Згідно Рішення загальних зборів від 15.07.2020 відсоткову ставку на 10-13 періоди встановлено на рівні 25%. Згідно Рішення загальних зборів від 20.08.2021р. відсоткову ставку на 14-41 періоди встановлено на рівні 25%.

Станом на 31 грудня 2022 року в обігу знаходилось 961 700 шт. Станом на 31 грудня 2023 року в обігу знаходиться 961 700 шт. Протягом 2023 року зворотного викупу не відбувалось. Розміщення в 2023 році не проводилося.

Згідно рішення про публічне розміщення облігацій 2018 року, фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій мають бути спрямовані в повному обсязі на здійснення господарської діяльності Емітента, а саме:

- 84 979 364,10 (вісімдесят чотири мільйони дев'яност дев'ять тисяч триста шістдесят чотири грн. 10 коп.) гривень будуть використані на погашення основної суми боргу по Кредитному договору № 1 від 05.03.2013 року, що укладений між Емітентом та IKSORIA BUSINESS LIMITED (Кіпр).

- 376 720 635,90 (триста сімдесят шість мільйонів сімсот двадцять тисяч шістсот тридцять п'ять грн. 90 коп.) гривень будуть використані на часткове погашення основної

суми боргу по Договору позики №2/15 від 01.12.2015 року, що укладений між Емітентом та IKSORIA BUSINESS LIMITED (Кіпр).

- 500 000 000,00 (п'ятсот мільйонів грн. 00 коп.) гривень на фінансування проекту "Будівництво торгово-розважального центру на вулиці Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва" (2а черга будівництва "ТРЦ Лавина").

В процесі розміщення облігацій серії В (ISIN UA4000202063) Товариство отримало в повному обсязі грошові кошти на свої поточні рахунки. З моменту розміщення та станом на 31 грудня 2023 року Товариство ще не реалізувало поставлену мету Згідно рішення про публічне розміщення облігацій 2018 року. Отримані кошти за облігації використовуються в господарській діяльності Товариства, та в подальшому планується використати на зазначену вище мету.

Облігації ТОВ "ТРЦ Лавина" стали предметом судового розгляду та були заарештовані Голосіївським районним судом Києва, в подальшому арешт було знято.

У відповідності до МСФЗ 16 «Оренда», станом на 31 грудня 2022 року, Товариство відображає довгострокові зобов'язання по укладених договорах оренди земельних ділянок в сумі 5 872 тис. грн, станом на 31 грудня 2023 року в сумі такі довгострокові зобов'язання відсутні. На даний момент товариство планує оформити договір оренди напряму в держави, так як орендодавці відмовились продовжувати свій договір оренди, а саме в зв'язку із закінч. договору суборенди землі з ВКФ «ТАЛЕР».

7.9 Поточна та інша кредиторська заборгованість

Облік і визнання зобов'язань Товариства здійснюється відповідно до МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи». Зобов'язання Товариство класифікує на довгострокові (строк погашення понад 12 місяців) і поточні (термін погашення до 12 місяців).

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями представлена в таблиці, тис. грн.:

Показники	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
Поточна заборгованість по фінансовій оренді	5 593	557
Поточна заборгованість по простроченій фінансовій позиці	-	34 260
Поточні зобов'язання в іноземній валюті	-	-
Всього	5 593	34 817

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги наведено в таблиці:

Показники	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
Розрахунки з постачальниками (в національній валюті)	16 031	21 087
Розрахунки з постачальниками (в іноземній валюті)	25 902	27 901
Разом	41 933	48 988

Зобов'язання з оренди

Як орендар за укладеними договорами оренди Товариство у відповідності до МСФЗ 16 «Оренда» не застосовує вимоги параграфів 22 – 49 зазначеного МСФЗ до:

- а) короткострокової оренди; та
- б) оренди, за якою базовий актив є малоцінним.

Відповідно, витрати за такими орендними платежами включаються до складу відповідних витрат Товариства щомісячно на підставі § 6 МСФЗ 16 — як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Зобов'язання за такою орендою відображаються в статті "Торгівельна та інша поточна кредиторська заборгованість" Звіту про фінансовий стан. Станом на 31 грудня 2022 року така заборгованість складає 4 093 тис. грн. Станом на 31 грудня 2023 року така заборгованість складає 1 500 тис. грн. Витрати понесені в зв'язку з такою орендою склали 10 457 тис. грн. Основна частина це короткострокова оренда складських приміщень в ТОВ «ПРИВАТ АЛКО ТРЕЙДІНГ».

Поточна кредиторська заборгованість з розрахунками з бюджетом, тис. грн.:

Показники	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
Податок за викиди забруднюючих речовин в повітря	5	1
Податок на нерухоме майно	2 294	3 547
Рентна плата за використання радіочастотних ресурс	0	0
Транспортний податок	63	63
Податок на прибуток	0	0
Податок з доходів фізичних осіб	0	0
Податок на додану вартість	2345	58
Земельний податок	0	3 803
Разом	4 707	7 473

7.10. Доходи майбутніх періодів, тис. грн.:

Показники	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
Доходи майбутніх періодів	96 800	128 117

Доходи майбутніх періодів Товариства являють собою доходи у вигляді одержаних авансових платежів за передані в оренду основні засоби та інші необоротні активи (авансові орендні платежі), сплачені більше ніж за один звітний період, та є відстроченим доходом.

7.11 Поточні забезпечення

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2023 року відображено забезпечення на виплату відпусток працівникам в сумі 4 631 тис. грн. та 5 320 тис. грн. відповідно.

7.12. Інші поточні зобов'язання, тис. грн:

Найменування	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
Нараховані відсотки по облігаціях	1 154 354	1 533 767
Нараховані відсотки по договорам позики	1 138 237	1 424 006
Аванси по орендній платі	43 998	78 591
Розрахунки за податковим кредитом з ПДВ	338 441	472 318
Інше	2 008 343	147 672
Всього	4 683 373	3 656 355

За 2022 рік було нараховано 87 977 тис. грн в гривні, та 42 571 тис. грн. у валюті по кредиту дог.№9/2018/4 від 29.11.19р. з АБ «УКРГАЗБАНК». Сплачено відсотків по даному договору в сумі 26 999 тис. грн.

По договору №1 від 05.03.2013 року, та договору №2/15 від 01.12.2015 року з ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД нараховано 377 890 тис. грн. По даному договору сплат не було.

За 2023 рік було нараховано 113 796 тис. грн в гривні, та 45 417 тис. грн. у валюті по кредиту дог.№9/2018/4 від 29.11.19р. з АБ «УКРГАЗБАНК». Сплачено відсотків по даному договору в сумі 76 795 тис. грн.

По договору №1 від 05.03.2013 року, та договору №2/15 від 01.12.2015 року з ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД нараховано 203 351 тис. грн. По даному договору сплат не було.

Заборгованість перед ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД, по нарахованих відсотках становить 1 227 960 тис. грн. Згідно договірних умов Позикодавець може застосувати штрафні санкції у вигляді неустойки на суму неповернутих відсотків в розмірі 0,1 % від суми не сплачених неповернутих або несплачених коштів за кожен день прострочення у сплаті процентів за користування кредитом, але не більше 0,4 % річних, що нараховуються на суму прострочки. Управлінський персонал Товариства впевнений, що дані штрафні санкції до ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» не будуть нараховані в зв'язку з тим, що позикодавець є засновником Товариства, та націлений на отримання прибутку нашого суб'єкта господарювання. Таким чином додаткові умовні зобов'язання по даних договорах не нараховувалися.

По облігаціях (держателях облігацій на дату нарахування) за 2022 рік було нараховано:

- 243 271 тис. грн АТ "ЗНВКІФ "АСБОРН", сплачено 0 тис. грн ;
- 0 тис. грн ПАТ ЗНВКІФ"РЕНТАЛ", сплачено 9 605 тис. грн.;
- 147 839 тис. грн "ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД", сплачено 0 тис. грн.

По облігаціях (держателях облігацій на дату нарахування) за 2023 рік було нараховано:

- 241 516 тис. грн АТ "ЗНВКІФ "АСБОРН", сплачено 0 тис. грн ;
- 0 тис. грн ПАТ ЗНВКІФ"РЕНТАЛ", сплачено 9 942 тис. грн.;
- 147 838 тис. грн "ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД", сплачено 0 тис. грн.

Всі нараховані відсотки по облігаціях та кредитних угодах є поточними, та підлягають погашенню в 2024 році. Заплановане погашення в 2023 році не відбулося через економічний стан та військові дії в країні.

Капіталізація фінансових витрат по даних нарахованих відсотках не проводилася, в зв'язку з тим, що згідно кредитних договорів позика видана на ведення операційної/статутної діяльності, рефінансування витрат, пов'язаних з будівництвом громадсько-торговельного центру «Лавина», що знаходиться за адресою м. Київ, вул. Берковецька, буд. 6Д.

За 2022 та 2023 роки будівельних робіт громадсько-торговельного центру «Лавина», що знаходиться за адресою м. Київ, вул. Берковецька, буд. 6Д не проводилося. Нові кваліфікаційні активи не створювалися. Кошти використовувались на ведення поточної діяльності товариства, ремонт приміщень та дообладнання.

В складі інших поточних зобов'язань наявна заборгованість перед пов'язаною особою ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" в сумі 147 352 тис. грн. згідно договору ЦП №17/09/21-1 від 17.09.2021р. на купівлю облігацій власної емісії номінальною вартістю 875 661 тис. грн. Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2023 року дана заборгованість не погашена. Згідно договору оплата за облігацій мала бути проведена до 18 жовтня 2021 року. Станом на 31 грудня 2023 року ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» оплатила 728 309 тис. грн. Товариство планує погасити дану заборгованість найближчим часом, та впевнене, що ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" не буде застосовувати штрафні санкції щодо несвоєчасно сплаченої частини боргу.

7.13 Взаємозалік активів і зобов'язань

Станом на 31 грудня 2022 року в складі інших оборотних активів відображена заборгованість по нарахованому ПДВ на попередню оплату в сумі 23 534 тис. грн. (Примітка 7.7), також в складі інших поточних зобов'язань відображено розрахунки за податковим кредитом з ПДВ в сумі 338 441 тис. грн. (примітка 7.12).

Станом на 31 грудня 2023 року в складі інших оборотних активів відображена заборгованість по нарахованому ПДВ на попередню оплату в сумі 34 526 тис. грн. (Примітка 7.7), також в складі інших поточних зобов'язань відображено розрахунки за податковим кредитом з ПДВ в сумі 472 318 тис. грн. (примітка 7.12).

Порядок розрахунків з податку на додану вартість (ПДВ) регулюється Податковим кодексом України, відповідно до якого об'єктом оподаткування є операції з постачання товарів і надання послуг як у межах митної території України, так і експортно-імпорتنі операції. Облік цих розрахунків має певні особливості, що обумовлені чинним законодавством.

Правило «першої події» призводить до використання в обліку податкового кредиту і податкових зобов'язань з ПДВ кількох субрахунків до рахунку 64 «Розрахунки за податками й платежами» та різних підходів до порядку їх відображення у фінансовій звітності. Залишки на субрахунках 643 і 644 виникають лише при здійсненні оподатковуваних ПДВ операцій з контрагентами і можуть мати як коротко-, так і довгостроковий характер, що спричинить необхідність додаткового аналітичного обліку податкових активів та податкових зобов'язань з ПДВ.

Проте вказані суми, що потрапляють до активів і зобов'язань, не відповідають критеріям визнання таких елементів фінансової звітності, оскільки не забезпечують надходження або вибуття майбутніх економічних вигід, пов'язаних із цими статтями.

В зв'язку з тим, що така ситуація в МСФЗ не висвітлюється, згідно з МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» у разі відсутності МСФЗ, який конкретно застосовується до операції або події, керівництво підприємства може враховувати вимоги інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для їх розробки.

7.14. Дохід від реалізації

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт послуг)	1 052 618	606 400
в т.ч.:		
послуги оренди	1 052 160	606 267
реалізація товарів	458	133

7.15. Собівартість реалізованої продукції

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт та послуг)	481 170	270 941
в т.ч.:		
послуги оренди	480 712	270 883
реалізація товарів	458	58

7.16. Інші операційні доходи

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Інші операційні доходи	3207	932
в т.ч.:		
дохід від операційної курсової різниці	737	908
страхове відшкодування	0	0
реалізація необоротних активів	2459	-
дохід від купівлі-продажу іноземної валюти	8	24
інші	3	-

7.17. Інші операційні витрати

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Інші витрати операційної діяльності	152 739	818 064
в т.ч.:		
витрати на купівлю-продаж іноземної валюти	146	35
списання безнадійної заборгованості	11 344	3 817
собівартість реалізованих запасів	2 423	
витрати від операційної курсової різниці	136 528	813 669
штрафи, пені	1551	1
інші витрати	747	542

7.18. Адміністративні витрати

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Адміністративні витрати	93 471	73 153

7.19. Витрати на збут

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Витрати на збут	38 686	16 061

7.20. Фінансові доходи

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Інші фінансові доходи	<u>1325</u>	<u>503</u>
в т.ч.:		
відсотки по депозитах	-	-
відсотки по облігаціях	1325	503

7.21. Фінансові витрати

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Фінансові витрати	<u>703 542</u>	<u>661 496</u>
в т.ч.:		
відсотки по позиках	313 228	268 797
відсотки по облігаціях	389 904	391 110
фінансова оренда	410	1 589

7.22. Інші доходи та Інші витрати

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Інші доходи	<u>10 883</u>	<u>3 468</u>
в т.ч.:		
дохід від продажу векселів	0	0
дохід від продажу облігацій	0	0
забезпечувальні платежі	10 883	3 468

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Інші витрати	<u>2053</u>	<u>100</u>
в т.ч.:		
собівартість реалізованих векселів	0	0
собівартість реалізованих облігацій	0	0
інші витрати (благодійна допомога)	2053	100

7.23. Податок на прибуток

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Податок на прибуток	0	0

Товариство нараховує податки на підставі даних податкового обліку, який вона веде і готує відповідно до вимог податкового законодавства України, які можуть відрізнятись від МСФЗ. Протягом року, що закінчився 31 грудня 2023 року, ставка податку на прибуток підприємств України становила 18%. Суми податку на прибуток за 2022 рік та за 2023 рік складаються із суми поточного податку. Поточний податок на прибуток розраховується виходячи з розміру оподаткованого прибутку за звітний період з урахуванням ставок по податку на прибуток, що діють на звітну дату.

За результатами 2022 та 2023 року фінансовий результат до оподаткування має від'ємне значення та становить 1 228 511 тис. грн, та 403 628 тис. грн. відповідно.

7.24. Власний капітал

Станом на дату звітності єдиним власником Товариства із часткою у статутному капіталі 100% є Компанія «ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД» (реєстраційний номер НЕ 322522), яка зареєстрована за адресою: Кліментос, 33, 4-й поверх, кв/офіс 401, 1061, Нікосія, Кіпр.

Станом на 31 грудня 2021 року статутний капітал Товариства становить 359 017 тис. грн. Статутний капітал сплачений у повному обсязі. У 2021 році нарахування дивідендів учасникам Товариства не проводилось. Облік нерозподіленого прибутку здійснюється відповідно до чинного законодавства. Непокритий збиток станом на 31 грудня 2021 р. становить 585 438 тис. грн. Загальна сума власного капіталу підприємства станом на 31 грудня 2022 року становить 164 223 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2022 року статутний капітал Товариства становить 359 017 тис. грн. Статутний капітал сплачений у повному обсязі. У 2022 році нарахування дивідендів учасникам Товариства не проводилось. Облік нерозподіленого прибутку здійснюється відповідно до чинного законодавства. Непокритий збиток станом на 31 грудня 2022 р. становить 1 813 949 тис. грн. Загальна сума власного капіталу підприємства станом на 31 грудня 2022 року становить -1 064 288 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2023 року статутний капітал Товариства становить 359 017 тис. грн. Статутний капітал сплачений у повному обсязі. У 2023 році нарахування дивідендів учасникам Товариства не проводилось. Облік нерозподіленого прибутку здійснюється відповідно до чинного законодавства. Непокритий збиток станом на 31 грудня 2023 р. становить 2 217 577 тис. грн. Загальна сума власного капіталу підприємства станом на 31 грудня 2023 року становить -1 467 916 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2022 року, та на 31 грудня 2023 року в складі власного капіталу Товариства наявні: додатковий капітал – 20 438 тис. грн., що складається з сум, що виникли за рахунок курсових різниць від формування статутного капіталу у вигляді майнових внесків; капітал у дооцінках – 370 206 тис. грн. що складається з сум, що виникли за рахунок переоцінки основних засобів.

Згідно з українським законодавством, якщо підприємство має збитки два роки поспіль і власний капітал є нижчим за статутний капітал, то можуть виникнути певні юридичні зобов'язання щодо зменшення статутного капіталу.

Керівництво компанії вживає заходів для виправлення ситуації, що включає залучення додаткових інвестицій, проведення заходів з оптимізації витрат і підвищення прибутковості.

8.1. Умовні зобов'язання

8.1.1. Судові позови

Товариство є стороною судових позовів, проте, на думку керівництва, рішення за такими судовими справами жодним чином не вплине на діяльність Товариства, в т.ч. й фінансово, Товариство не понесе істотних збитків та, відповідно, резерви у фінансовій звітності не створювалися. Судові справи, включаючи спори щодо оренди та фінансових претензій, є типовими для великого бізнесу і не мають критичного впливу на здатність компанії продовжувати свою діяльність.

Наша діяльність є відкритою та прозорою. На даний момент жодна фізична чи юридична особа, причетна до діяльності ТРЦ «Лавина», не включена до санкційних списків. Це підтверджує нашу прозорість та відповідність вимогам законодавства.

8.1.2. 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 цих 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, резерв під фінансові активи на сьогоднішній день створювати не має необхідності.

8.2. Розкриття інформації про пов'язані сторони

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами, як зазначено у МСБО 24 (переглянутому у 2009 році) «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін», відносяться:

- а) Фізична особа або близький родич такої особи є зв'язаною стороною із суб'єктом господарювання, що звітує, якщо така особа:
 - i) контролює суб'єкт господарювання, що звітує, або здійснює спільний контроль над ним;
 - ii) має суттєвий вплив на суб'єкт господарювання, що звітує;
 - iii) є членом провідного управлінського персоналу суб'єкта господарювання, що звітує, або материнського підприємства суб'єкта господарювання, що звітує.
- б) Суб'єкт господарювання є зв'язаним із суб'єктом господарювання, що звітує, якщо виконується будь-яка з таких умов:
 - i) суб'єкт господарювання та суб'єкт господарювання, що звітує, є членами одного Товариства (а це означає, що кожне материнське підприємство, дочірнє підприємство або дочірнє підприємство під спільним контролем є зв'язані одне з одним);
 - ii) один суб'єкт господарювання є асоційованим підприємством або спільним підприємством іншого суб'єкта господарювання (або асоційованого підприємства чи спільного підприємства члена Товариства, до якого належить інший суб'єкт господарювання);
 - iii) обидва суб'єкти господарювання є спільними підприємствами однієї третьої сторони;

iv) один суб'єкт господарювання є спільним підприємством третього суб'єкта господарювання, а інший суб'єкт господарювання є асоційованим підприємством цього третього суб'єкта господарювання;

v) суб'єкт господарювання є програмою виплат по закінченні трудової діяльності працівників або суб'єкта господарювання, що звітує, або будь-якого суб'єкта господарювання, який є зв'язаним із суб'єктом господарювання, що звітує. Якщо суб'єкт господарювання, що звітує, сам є такою програмою виплат, то працедавці-спонсори також є зв'язаними із суб'єктом господарювання, що звітує;

vi) суб'єкт господарювання перебуває під контролем або спільним контролем особи, визначеної в пункті а);

vii) особа, визначена в пункті а) і), має значний вплив на суб'єкт господарювання або є членом провідного управлінського персоналу суб'єкта господарювання (або материнського підприємства суб'єкта господарювання).

При розгляді взаємовідносин кожної можливої пов'язаної сторони особлива увага надається змісту відносин, а не тільки їхній юридичній формі.

До пов'язаних сторін Товариства належать:

- Нерезидент «ІКОСІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД», єдиний учасник Товариства;
- ПРАТ «МАНДАРИН ПЛАЗА»;
- ТОВ «ЦКП»
- ТОВ «ТАУН ПРОПЕРТІ»
- ПАТ «ЗНВКІФ «РЕНТАЛ»
- АТ «АСБОРН»
- ТОВ «АЛДО»
- ТОВ «БЛОКБАСТЕР МОЛЛ»
- ТОВ «ВАКСЕНС ПРОД»
- ТОВ «КОВЧЕГ»
- ТОВ «БЦ ПАРУС»
- ТОВ «ЖЕНСАН»
- ТОВ «КНИЖКОВИЙ РИНОК»
- ТОВ «АЛЬТЕРНАТИВА ПЛЮС»
- ТОВ «ІНВЕСТБУДГАРАНТ»
- ТОВ «КИЇВХІМПОСТАЧ»
- ТОВ «ГЕЙМ ПРОЕКТ»
- ТОВ «ЕНЕРГОПЛАСТ»
- Директор Товариства Лашин Д.В.

Операції, проведені в 2022 році	Сума
Видані аванси (оренда нежитлового приміщення, інвестиційний договір)	330 473
Відсотки по нарахованим доходам	475
Безвідсоткова поворотна допомога надана	1 961 037
Безвідсоткова поворотна допомога повернуто	175 580
Безвідсоткова поворотна допомога отримана	1 820 000
Придбання цінних паперів (облігації)	0
Продаж цінних паперів (облігації)	0
Оплата переданих векселів	41 399
Продаж облігацій власної емісії	0
Оренда приміщень	13 627
Відступлення права вимоги	0
Нараховані відсотки по облігаціях	391 110
Нараховано відсотки по кредитному договору	377 900

Операції, проведені в 2023 році	Сума
Видані аванси (оренда нежитлового приміщення, інвестиційний договір)	757 862
Відсотки по нарахованим доходам	474,981
Безвідсоткова поворотна допомога надана	666 888
Безвідсоткова поворотна допомога повернуто	2 260 101
Безвідсоткова поворотна допомога отримана	0
Безвідсоткова поворотна допомога повернута	1 820 000
Придбання цінних паперів (облігації)	0
Продаж цінних паперів (облігації)	0
Оплата переданих векселів	435 649
Продаж облігацій власної емісії	0
Оренда	374 363
Відступлення права вимоги	0
Нараховані відсотки по облігаціях	389 355
Нараховано відсотки по кредитному договору	203 351

Залишок заборгованості станом на:

	31 грудня 2021 року		31 грудня 2022 року	
	Дебіторська заборгованість	Кредиторська заборгованість	Дебіторська заборгованість	Кредиторська заборгованість
Нерезидент «ІКОСІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД», учасник Товариства;	1 148 287	2 407 330	1 148 287	3 332 141
ТОВ «МАНДАРИН ПЛАЗА»;	173 569	152 306	172 720	156 400
ТОВ «ЦКП»	1 733 195	0	1 733 195	1 910 869
ТОВ «ТАУН ПРОПЕРТІ»	494 771	0	437 474	0
ПАТ «ЗНВКІФ «РЕНТАЛ»	0	20 753	0	11 148
АТ «АСБОРН»	0	161 771	0	405 043
ТОВ «АЛДО»	0	0	0	0
ТОВ «БЛОКБАСТЕР МОЛЛ»	784	0	1 820 784	1 820 000
ТОВ «ВАКСЕНС ПРОД»	302 479	0	302 479	0
ТОВ «КОВЧЕГ»	116 940	0	251 474	0
	3 970 024	2 742 160	5 866 413	7 635 601

	31 грудня 2022 року		31 грудня 2023 року	
	Дебіторська заборгованість	Кредиторська заборгованість	Дебіторська заборгованість	Кредиторська заборгованість
Нерезидент «ІКОСІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД», учасник Товариства;	1 148 287	3 332 141	1 148 287	3 745 031
ТОВ «МАНДАРИН ПЛАЗА»;	172 720	156 400	362 925	152 306
ТОВ «ЦКП»	1 733 195	1 910 869	2 675 249	45
ТОВ «ТАУН ПРОПЕРТІ»	437 474	0	1 020	0
ПАТ «ЗНВКІФ «РЕНТАЛ»	0	11 148	0	1 205
АТ «АСБОРН»	0	405 043	0	646 560
ТОВ «АЛДО»	0	0	0	0
ТОВ «БЛОКБАСТЕР МОЛЛ»	1 820 784	1 820 000	4 952	21 485
ТОВ «ВАКСЕНС ПРОД»	302 479	0	302 479	0
ТОВ «КОВЧЕГ»	251 474	0	43 929	47,08517
ТОВ «ІНВЕСТБУДГАРАНТ»			182	
	5 866 413	7 635 601	4 539 023	4 566 679

Винагорода працівникам

Провідним управлінським персоналом Товариства вважається директор – винагорода управлінського персоналу за 2022 рік проводились в сумі 6 870 тис. грн., за 2023 рік в сумі 3 657 тис. грн.

Протягом 2023 року управлінському персоналу нараховується і виплачується заробітна плата відповідно до встановленої системи оплати праці.

8.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Основні фінансові зобов'язання Товариства включають кошти залучені у вигляді строкової відсоткової позики, та зобов'язань по облігаціях, залучені з метою фінансування операційної діяльності Товариства. Основні фінансові активи Товариства включають грошові кошти та їх еквіваленти.

Товариству властивий кредитний ризик, ризик ліквідності, ринковий ризик та операційний ризик, а також ризик управління капіталом та іншими джерелами фінансування.

Кожен з вищевказаних ризиків регулярно контролюється фінансовим відділом Товариства, і інформація про них доводиться до директора Товариства. Якщо відображена сума перевищує ліміти ризику, директор повинен проінформувати представників Учасників про такі перевищення.

Процес контролю ризиків не включає такі бізнес-ризик, як зміни в навколишньому середовищі, технологіях та галузі. Вони контролюються в процесі стратегічного планування Товариства.

В сформованій ситуації керівництво вживає належних заходів для забезпечення діяльності Товариства. Протягом року Товариство не здійснювало торгових операцій з сумнівними фінансовими інструментами.

Справедлива вартість фінансових активів і фінансових зобов'язань станом на 31 грудня 2022 року дорівнює їх балансовій вартості.

8.3.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик - це ризик фінансового збитку в разі невиконання контрагентом своїх договірних зобов'язань.

Товариству властивий кредитний ризик, який представляє собою ризик того, що контрагент не зможе повністю погасити заборгованість у встановлений термін. Управління кредитним ризиком також включає в себе регулярний моніторинг здатності контрагентів погасити заборгованість в повному обсязі у встановлений термін, аналіз фінансового стану покупців та інших дебіторів, обмеження рівня кредитного ризику на одного клієнта.

Компанія встановила систему управління ризиками, включаючи процеси управління ризиками та внутрішню систему кредитного рейтингу. Система управління кредитним ризиком передбачає регулярний моніторинг здатності дебіторів сплачувати суми у встановлені терміни, аналіз фінансового стану контрагентів.

Графік погашення дебіторської заборгованості (основної суми) клієнтами в розрізі періодів:

	31 грудня 2023 року		
	до 1 року	1 рік – 5 років	Більше 5 років
<i>Фінансові активи</i>			
Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	114 600	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	2 693 711	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	173 195	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 071 759	-	-

8.3.2. Ризик ліквідності та управління джерелами фінансування

Ризик ліквідності - це ризик того, що Товариство не зможе виконати свої зобов'язання по виплатах при настанні терміну їх погашення у звичайних або непередбачених умовах. З метою обмеження цього ризику керівництво Товариства забезпечило доступність джерел фінансування, здійснює управління активами, враховуючи ліквідність, і щоденний моніторинг майбутніх грошових потоків і ліквідності. Цей процес включає в себе оцінку очікуваних грошових потоків і наявність високоякісного забезпечення, яке може бути використане для отримання додаткового фінансування у разі необхідності.

Товариство управляє своєю ліквідністю таким чином, щоб в кожному проміжку часу розрив ліквідності з урахуванням запланованих операцій не перевищував певний внутрішній ліміт.

Нижче наведена інформація щодо договірних платежів за фінансовими зобов'язаннями Компанії в розрізі строків погашення цих зобов'язань.

	31 грудня 2023 року		
	До 1 року	1 рік – 5 років	Більше 5 років
<i>Фінансові зобов'язання</i>			
Запозичення від фінансових установ	0	622 392	0
Інші запозичення, облігації	0	3 880 389	0
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	34 817	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	48 988	0	0
Розрахунки з бюджетом	7 473	0	0
Інші поточні зобов'язання	3 656 355	0	0

8.3.3. Ринковий ризик

Ринковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовими інструментами буде коливатися внаслідок змін в ринкових параметрах, таких, як процентні ставки та валютні курси.

8.3.4. Процентний ризик

Ризик зміни процентної ставки виникає внаслідок можливої зміни процентних ставок, що впливає на фінансову звітність. Товариство залучає позикові кошти на основі процентних ставок, що встановлюються окремо для кожної кредитної угоди, та відповідає ринковим. Заборгованість по кредитним угодам розкрита в примітках 7.8 та 7.12.

8.3.5. Валютний ризик

Валютний ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів. Товариство залежить від валютних ризиків тому, що обліковує заборгованість за отриманою відсотковою позикою в іноземній валюті

Чутливі до коливань валютного курсу зобов'язання, що представлені в національній валюті:

	<u>31 грудня 2022 року</u>
Довгострокові запозичення, долар США	2 233 263
Розрахунки за товари, роботи послуги	25 902
Нараховані відсотки	1 024 609

	<u>31 грудня 2023 року</u>
Довгострокові запозичення, долар США	2 318 689
Розрахунки за товари, роботи послуги	27 900
Нараховані відсотки	1 291 566

8.4. Наявність невиконаних Товариством зобов'язань або порушень

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2023 року у Товариства відсутні невиконані зобов'язань або порушення. На ТОВ ТРЦ «ЛАВИНА», за період з 01 липня 2018 по 31 грудня 2022 року, проводилась документальна позапланова виїзна перевірка ДПС України Центрального міжрегіонального управління по роботі з великими платниками податків. Перевірка була проведена в період з 01 червня 2023 року по 05 липня 2023 року. Згідно акту перевірки від 12 липня 2023 року відсутні суттєві порушення, які б могли вплинути на фінансову звітність даних періодів, та повпливати на поточний фінансовий стан Товариства.

8.5. Цілі, політики та процеси управління капіталом

Загальна сума власного капіталу станом на 31 грудня 2022 року становить - 1 064 288 тис. грн., залучений капітал становить 9 263 557 тис. грн.

Загальна сума власного капіталу станом на 31 грудня 2023 року становить -1 467 916 тис. грн., залучений капітал становить 8 383 851 тис. грн.

Керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також погашення існуючих позик.

Для того щоб обмежити вище зазначені ризики, політика Товариства базується на високому рівні контролю з боку працівників Товариства з урахуванням вимог чинного законодавства України.

Керівництво Товариства регулярно переглядає структуру свого капіталу. Товариство управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності

Товариства в майбутньому і одночасної максимізації прибутку акціонерів за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів.

9. Справедлива вартість фінансових інструментів

Нижче наведено порівняння балансової вартості та справедливої вартості в розрізі класів фінансових інструментів Компанії, які не відображаються за справедливою вартістю у звіті про фінансовий стан. У таблиці не вказано значення справедливої вартості нефінансових активів та нефінансових зобов'язань.

Станом на 31 грудня 2023 року балансова вартість фінансових інструментів і їх відповідна справедлива вартість становили:

	31 грудня 2023 року	
	Балансова вартість	Справедлива вартість
<i>Фінансові активи</i>		
Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-
Інші фінансові інвестиції	1 900	1 900
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	114 600	114 600
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	2 693 711	2 693 711
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	173 195	173 195
Гроші та їх еквіваленти	6 577	6 577
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 071 759	2 071 759
<i>Фінансові зобов'язання</i>		
Довгострокові в'язання	4 502 781	4 502 781
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	34 817	34 817
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	48 988	48 988
Інші поточні зобов'язання	3 656 355	3 656 355

Нижче наведені методи та припущення, що використовувались при визначенні справедливої вартості тих фінансових інструментів, які не відображаються в даній фінансовій звітності за справедливою вартістю.

Активи, справедлива вартість яких приблизно дорівнює їх балансовій вартості

У випадку фінансових активів та фінансових зобов'язань зі строком погашення за вимогою або тих, що мають короткий строк погашення (менше 12 місяців), допускається, що їх справедлива вартість приблизно дорівнює їх балансовій вартості.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання, що обліковуються за амортизованою вартістю

Справедлива вартість процентних позик, коштів кредитних установ оцінюється шляхом дисконтування майбутніх грошових потоків з використанням ставок, що існують на даний момент по заборгованості з аналогічними умовами, кредитним ризиком та строком погашення.

Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення.

Компанія відносить грошові кошти на поточних рахунках до 1 Рівня ієрархії, всі інші зазначені фінансові активи та фінансові зобов'язання до Рівня 3 ієрархії справедливої

вартості. Протягом 2020-21 років Компанія не переносила фінансові активи або зобов'язання між рівнями ієрархії справедливої вартості.

10. Вплив воєнних дій на діяльність Товариства

Військові дії на території України спричинили подальше зниження активності, впливаючи на загальний економічний клімат та рівень споживчого попиту. Це призвело до збільшення кількості орендарів, які зверталися з проханнями про перегляд умов оренди, знижки або відтермінування платежів.

Товариство впровадило ряд заходів для підтримки орендарів, включаючи тимчасові знижки та відтермінування орендних платежів, що допомогло стабілізувати фінансовий стан центру. Незважаючи на ці труднощі, ТРЦ ЛАВИНА продовжує працювати і приймати відвідувачів, адаптуючись до нових умов та забезпечуючи безпеку та комфорт для своїх клієнтів.

12 березня 2022 року, 18 березня 2022 року та 23 березня 2022 року в результаті артилерійських обстрілів з боку військовослужбовців Російської Федерації, зокрема, прямих попадань снарядів та внаслідок вибухової хвилі, було пошкоджено будівлю торгово-розважального центру "Лавина", що розташований за адресою: м. Київ, вул. Берковецька, 6Д, та майно, що знаходилось в ТРЦ, в результаті чого ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» було завдано значну матеріальну шкоду. Попередня орієнтовна сума збитків – 149 232 тис. грн. На даний момент відновлювальні роботи ще тривають.

11. Події після Балансу

Відповідно до засад, визначених МСБО 10 щодо подій після дати балансу, події що потребують коригування активів та зобов'язань Товариства - відсутні.

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України в Україні введено воєнний стан із 24 лютого 2022 року. Для всіх українських підприємств війна є суттєвою подією, що триває, причому масштаби подальшого розвитку подій або терміни їх завершення залишаються невизначеними.

Жодних обмежень, щодо доступу до грошових коштів, обмежень операцій, арештів активів у Товариства немає.

На дату затвердження фінансової звітності до випуску за 2023 рік при умові відсутності активних бойових дій на прилеглих до нашого регіону територіях Товариство може функціонувати під час дії воєнного стану на території України. Ризики можливі у ви-падку, якщо активуються бойові дії.

Управлінський персонал Товариства, здійснює всі необхідні дії для забезпечення достатніх коштів для виконання його зобов'язань та виконання вимог щодо платоспроможності та достатності капіталу. Відповідно, ця фінансова звітність підготовлена на основі припущення, що Товариство здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Подія після 31 грудня 2023 року	Оцінка управлінського персоналу
Чи з'явилися нові зобов'язання, нові позики або нові гарантії	ні
Чи були будь-які активи відчужені урядом або знищені, наприклад	ні

через пожежу або повінь	
Чи були зроблені або чи передбачаються будь-які незвичайні облікові коригування	ні
Чи планує Товариство продовжувати діяльність на безперервній основі	так

Незважаючи на визнання наявності вказаних ризиків, керівництво Компанії вважає малоймовірною загрозу припинення діяльності Товариства внаслідок настання вказаних подій.

Фінансова звітність затверджена до випуску і підписана 21 червня 2024 року

Директор Лашин Дмитро Володимирович

Головний бухгалтер Омельченко Тетяна Вікторівна

