

Титульний аркуш

27.12.2023

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 27/12/2023-1

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами) (далі - Положення).

Директор

(посада)

(підпис)

Лашин Дмитро Володимирович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2022 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"
2. Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 38537759
4. Місцезнаходження: 04128, Україна, м. Київ, вул. Берковецька, буд. 6 Д
5. Міжміський код, телефон та факс: +380442878804, +380442878804
6. Адреса електронної пошти: lavina@emitents.net.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності): 26.12.2023, Рішення єдиного учасника № 1/26-12 від 26.12.2023 року
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA
9. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Річну інформацію розміщено на
власному веб-сайті учасника фондового
ринку

lavina.emitents.net.ua

(URL-адреса сторінки)

27.12.2023

(дата)

Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації	
1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	
3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах	
4. Інформація щодо корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	
6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента	
7. Судові справи емітента	
8. Штрафні санкції щодо емітента	
9. Опис бізнесу	X
10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)	X
1) інформація про органи управління	X
2) інформація про посадових осіб емітента	X
- інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
- інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
- інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення	
3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)	X
11. Звіт керівництва (звіт про управління)	
1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента	
2) інформація про розвиток емітента	
3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента	
- завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування	
- інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків	
4) звіт про корпоративне управління	
- власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент	
- кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати	
- інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги	
- інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)	
- інформація про наглядову раду	
- інформація про виконавчий орган	
- опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента	
- перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента	
- інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента	
- порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента	
- повноваження посадових осіб емітента	

12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій	
13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій	
14. Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
15. Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)	
17. Інформація про цінні папери емітента (вид, форма випуску, тип, кількість), наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру	X
1) інформація про випуски акцій емітента	
2) інформація про облігації емітента	X
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	
4) інформація про похідні цінні папери емітента	
5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	
6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду	
18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)	
19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента	
20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента	
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів	
22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі	
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами	
24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента	X
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)	X
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента	X
3) інформація про зобов'язання емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент	X
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
26. Інформація про вчинення значних правочинів	
27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість	
29. Річна фінансова звітність	X
30. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)	X

31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)

32. Твердження щодо річної інформації

X

33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента

34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом

35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом звітного періоду

36. Інформація про випуски іпотечних облігацій

37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття

1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям

2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожен дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду

3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття

4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду

5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року

38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття

39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

41. Основні відомості про ФОН

42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

45. Правила ФОН

46. Примітки:

2. Емітент не отримувал ліцензії та дозволи.

3. Емітент не бере участь в інших умовах

4. Корпоративний секретар відсутній

5. Рейтингове агенство відсутнє

6. Відокремлені підрозділи відсутні.

7. Судові справи відсутні

8. Штрафні санкції відсутні.

10.

- Посадові особи не володіють акціями (паями) емітента

- винагороди та компенсації відсутні

12.-16 Емітент не акціонерне товариство

17.

1) Емітент не акціонерне товариство

3) Інші цінні папери не випускались

4) Похідні цінні папери не випускались

5) Боргові цінні папери не випускались

- 6) Емітент не акціонерне товариство
- 18. Цільові облігації не випускались.
- 19. Працівники не володіють акціями (паями) емітента
- 20. Працівники не володіють акціями (паями) емітента
- 21. Обмеження обігу відсутні.
- 22. Емітент не акціонерне товариство
- 23. Дивіденди не нараховувались та не виплачувались.
- 24.
- 4)-5) Емітент не виробляє та не реалізовує продукцію
- 25. Рішення про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів.
- 26. Значні правочини не вчинялись.
- 27. Правочини щодо вчинення яких є заінтересованість не вчинялися
- 31. Поручитель відсутній
- 33. Акціонерне або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента відсутні
- 34. Договори або правочини, умовою яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом відсутні
- 36-45 Іпотечні облігації не випускались, ФОН відсутні.

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"

2. Скорочене найменування (за наявності)

ТОВ "ТРЦ "Лавина"

3. Дата проведення державної реєстрації

14.02.2013

4. Територія (область)

м.Київ

5. Статутний капітал (грн)

359016555,18

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі

0

7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії

0

8. Середня кількість працівників (осіб)

82

9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД

68.20 - Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

68.31 - Агентства нерухомості

68.10 - Купівля та продаж власного нерухомого майна

10. Банки, що обслуговують емітента

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

ПАТ АБ "УКРГАЗБАНК", МФО 320478

2) IBAN

UA463204780000026001924437352

3) поточний рахунок

UA463204780000026001924437352

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

ПАТ АБ "УКРГАЗБАНК", МФО 320478

5) IBAN

UA463204780000026001924437352

6) поточний рахунок

UA463204780000026001924437352

XI. Опис бізнесу

Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

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

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати

праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу становить 82 осіб.

Кадрова програма, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента відсутня.

Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання

Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств

Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності

Емітент не проводить спільної діяльності з іншими організаціями.

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітного періоду, умови та результати цих пропозицій

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб протягом звітного року ТОВ "ТРЦ "Лавина" не надходили

Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)

Господарська діяльність здійснюється згідно чинного законодавства. Прийнята система бухгалтерського обліку відповідає законодавчим та нормативним актам. Знос основних засобів. Нарухування зносу основних засобів проводиться у відповідності з Українським законодавством. Нарухування проводиться прямолінійним методом. Інвестиції. Довгострокові інвестиції обліковуються за собівартістю. Запаси. Запаси включають в себе інші матеріали. Запаси обліковуються за собівартістю. Собівартість запасів включає витрати на придбання, доставку та переробку. Облікова політика Товариства складена у відповідності МСФЗ

Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік

Емітент не виробляє продукцію. Залежність від сезонних змін відсутня. Емітент здійснює свою

діяльність лише в Україні. Нові технології не впроваджувались. Положення на ринку невідоме. Основною діяльністю емітента є надання в оренду та експлуатацію Торгово-розважального центру <ЛАВИНА> по вул. Берковецька, 6 у м. Києві. Станом на 31.12.2022 р. емітент провадить діяльність з надання в оренду та експлуатацію Торгово-розважального центру <ЛАВИНА>

Емітент постійно провадить дослідження в галузі капітального будівництва та оснащення готельно-офісних центрів на основі останніх мирових розробок та інновацій, проектування нових об'єктів та розробку концепцій експлуатації.

Єдиним і основним ринком збуту послуг емітента є м. Київ. Основні споживачі послуг - юридичні особи - резиденти України.

Емітент провадить діяльність в сегменті будівництва та експлуатації комерційної нерухомості. В цей час цей сегмент ринку нерухомості в Києві ще недостатньо розвинутий, а за кількістю використання торгово-офісних площ Київ значно відстає від інших європейських міст. Так в середньому в Києві за рік здається близько 150 тис. м. кв. офісних та комерційних площ. Тому, за оцінками експертів, ринок комерційної нерухомості в Києві знаходиться у стані розвитку, що обумовлює динамічне зростання ринку у найближчій перспективі. Сезонний характер виробництва в діяльності емітента відсутній.

Компанія функціонує в нестабільному середовищі. Стабілізація економічної та політичної ситуації буде значною мірою залежати від ефективності заходів, що будуть здійснюватись урядом та Верховною радою України для подальшої економічної стабілізації. В результаті виникає невизначеність, яка може вплинути на майбутні операції, можливість відшкодування вартості активів Товариства та здатність Товариства обслуговувати і платити за своїми боргами в міру термінів їх погашення.

Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування

ТОВ <ТРЦ <ЛАВИНА> є Замовником будівництва торгово-розважального центру <ЛАВИНА> по вул. Берковецька, 6 у м. Києві відповідно до Договору генерального підяду з виконанням функції служби замовника від 16.02.13. №3/12/12, укладеного між ТОВ <ТРЦ ЛАВИНА>, код ЄДРПОУ 38537759 та ТОВ <МЕГАЛАЙН ГЛОБАЛ ЮКРЕЙН>, код ЄДРПОУ 37476088

Фінансування будівництва Торгово-розважального центру <ЛАВИНА> по вул. Берковецька, 6 у м. Києві відповідно до Договору генерального підяду з виконанням функції служби замовника від 16.02.13. №3/12/12, укладеного між ТОВ <ТРЦ ЛАВИНА>, код ЄДРПОУ 38537759, та ТОВ <МЕГАЛАЙН ГЛОБАЛ ЮКРЕЙН>, код ЄДРПОУ 37476088 на загальну суму 600 000 000 (шістсот мільйонів) грн. здійснювалось в тому числі за кошти отримані від розміщення власних облігацій.

Основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогнозні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення

Первісна вартість основних засобів на 31.12.2022р. становить 2 717 431 тис. грн. та відповідає

рядку 1011 Балансу. За обліковою політикою нарахування амортизації здійснюється за прямолінійним методом та дорівнює на дату балансу 915 753 тис. грн., що відповідає рядку 1012 Балансу. Балансова вартість основних засобів станом на 31.12.2022 р. становить 1 801 678 тис. грн.

Всього, станом на 31 грудня 2021 року первісна вартість активів становить 2 685 306 тис. грн., нарахований знос 739 567 тис. грн. Станом на 31 грудня 2022 року первісна вартість активів становить 2 717 430 тис. грн., нарахований знос 915 753 тис. грн.

Індексація, переоцінка балансової вартості основних засобів протягом 2021 та 2022 років не проводились, збитків від зменшення корисності основних засобів не було. Підприємство не має інвестиційної нерухомості.

Станом на 31 грудня 2022 року в складі основних засобів наявні такі, що повністю амортизовані первісною вартістю 37 777 тис. грн. Станом на 31 грудня 2022 року вартість основних засобів, щодо яких існує обмеження права власності складає 2 564 177 тис. грн.

В складі основних засобів, групи "Будинки, споруди та передавальні пристрої" підприємство 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 2 260 701 тис. грн., нарахована амортизація 694 443 тис. грн., балансова вартість 1 566 072 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 прямолінійний 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.

Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень

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.

Податкові ризики, пов'язані зі змінами в податковому законодавстві, що можуть створити негативний вплив на господарську діяльність емітента. Діяльність емітента здійснюється відповідно до чинного законодавства, але ймовірні негативні наслідки у разі зміни податкового законодавства або тлумачення податковими органами окремих його положень не можуть бути остаточно прогнозовані. Також з числа основних проблем можна виділити: - Зміну кон'юнктури ринку та зростання конкуренції. Цей ризик є передбачуваним та таким, що відслідковується емітентом на щоденній основі. - Політичні, економічні та форс-мажорні ризики також притаманні середовищу, в якому діє емітент.

Унаслідок широкомасштабної агресії РФ проти України значно зріс рівень усіх ризиків, які впливають на стабільність фінансової системи та діяльність економіки. Втрати ВВП України в 2023 році та Інфляційний тиск прогнозуються значними через виведення з ладу об'єктів виробничої та транспортної інфраструктури, інші виробничі витрати. Відповідно значно зростає обсяг бюджетних витрат на підтримку бізнесу та поступове відновлення економіки. Доходи бюджету вдалося підтримати за рахунок підтримки від міжнародних донорів. Фіксація

обмінного курсу та запровадження обмежень на рух капіталу значно знизили тиск на валютний ринок. Рівень міжнародних резервів НБУ залишається на прийнятному рівні, проте експортний потенціал значно обмежено, зокрема логістичними проблемами. Війна також спричинила погіршення прогнозів світового зростання та скорочення глобальної торгівлі. Для збереження фінансової стабільності емісійне фінансування державного бюджету Національним банком має бути і надалі мінімізовано. Для досягнення цього потрібно продовжувати докладати зусиль для залучення офіційного фінансування від міжнародних партнерів на пільгових умовах, а також дотримуватися максимально можливої економії бюджетних ресурсів і міжнародних резервів в умовах воєнного стану. Збільшення бюджетних видатків має відбуватися насамперед на пріоритетні напрями - забезпечення обороноздатності країни та соціального захисту населення, водночас надання податкових пільг має носити виключний, а не всеохоплюючий характер.

На дату затвердження фінансової звітності до випуску за 2022 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 випадку, якщо активуються бойові дії.

Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента

Фінансування будівництва Торгово-розважального центру <ЛАВИНА> по вул. Берковецька, 6 д у м. Києві здійснювалось у тому числі за рахунок коштів отриманих від розміщення облігацій власної емісії. Виконання зобов'язань за облігаціями об'єктами житлового будівництва не передбачається. Джерелом покращення ліквідності та виплати доходу за облігаціями є власні кошти емітента, що будуть отримані від господарської діяльності (здачі в оренду власних приміщень)і, що залишаються після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів

Укладенні, але не виконані договори (контракти) щодо яких очікуються прибутки на кінець звітного періоду відсутні.

Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому)

Емітент й надалі планує здавати в оренду приміщення торгово-розважального центру <ЛАВИНА> по вул. Берковецькая, 6 д у м. Києві

Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік

Емітент постійно провадить дослідження в галузі капітального будівництва та оснащення готельно-офісних центрів на основі останніх мирових розробок та інновацій, проектування нових об'єктів та розробку концепцій експлуатації.

Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі

Інформація відсутня.

IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
Загальні збори учасників	Вищий орган управління	КОМПАНІЯ ІКСОРІА БІЗНЕС ЛІМІТЕД Адреса засновника: 4Б ОРФЕОС СТРИТ, 1070, НІКОСІЯ, КІПР
Виконавчий орган - Директор Товариства	Одноосібний виконавчий орган	Лашин Дмитро Володимирович

1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

Опис:
Директора Товариства має право:

1. без доручення здійснювати дії від імені Товариства;
2. укладати угоди та здійснювати юридичні дії від імені Товариства, давати доручення (довіреності), відкривати та використовувати рахунки Товариства в установах банків;
3. видавати Правила внутрішнього трудового розпорядку;
4. приймати та звільняти найманих працівників;
5. вирішувати інші питання в межах прав, що надані йому Загальними зборами учасників Товариства.

Протоколом № 1/07-08-18 від 07.08.2018 року Загальними зборами учасників Товариства прийнято рішення про призначення на посаду Директора Лашина Дмитра Володимировича з 08.08.2018 року. Згоди на розкриття паспортних даних посадова особа не надавала. Часткою в статутному капіталі Товариства не володіє. Непогашеної судимості за корисливі то посадові злочини не має. До призначення займав посаду заступника директора в Комунальному підприємстві "Подільський туристично-інформаційний центр"(03.03.2014-02.04.2014), директора в Комунальному підприємстві "Подільський туристично-інформаційний центр"(04.04.2014 - 17.11.2014), заступника директора інституту з економічних питань ДП "Київдипротранс"(01.12.2014-09.06.2016). Призначений безстроково.

VI. Інформація про засновників та/або учасників емітента та відсоток акцій (часток, паїв)

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
КОМПАНІЯ ІКСОРІА БІЗНЕС ЛІМІТЕД	HE 322522	1070, КППР, НІКОСІЯ р-н, НІКОСІЯ, ОРФЕОС СТРИТ,4б	100
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Усього			100

XI. Відомості про цінні папери емітента

2. Інформація про облігації емітента

[illegible]

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").

Власникам облігацій надаються наступні права:

- право купувати та продавати, іншим чином відчужувати облігації на вторинному ринку цінних паперів після дати реєстрації в Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій;

- право на отримання номінальної вартості облігацій при настанні строку їх погашення;

- право надати облігації Емітенту для викупу відповідно до умов їх емісії;

- право на отримання відсоткового доходу у вигляді нарахованих відсотків на номінальну вартість облігацій відповідно до умов їх емісії;

- надавати облігації в заставу;

- право на здійснення інших операцій, що не суперечать чинному законодавству України.

Власники облігацій не мають права брати участь в управлінні Емітентом.

Особи, які є власниками облігацій, набувають вищезазначених прав у порядку, визначеному чинним законодавством України.

Право власності на облігації виникає з моменту їх зарахування на рахунок власника у цінних паперах, відкритий власником у депозитарній установі, та підтверджується випискою з цього рахунку.

XIII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	1 945 739	1 801 678	0	0	1 945 739	1 801 678
будівлі та споруди	1 688 724	1 568 073	0	0	1 688 724	1 568 073
машини та обладнання	220 921	214 328	0	0	220 921	214 328
транспортні засоби	24 320	13 646	0	0	24 320	13 646
земельні ділянки	5 672	0	0	0	5 672	0
інші	6 102	5 631	0	0	6 102	5 631
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	1 945 739	1 801 678	0	0	1 945 739	1 801 678
Опис	<p>Всього, станом на 31 грудня 2021 року первісна вартість активів становить 2 685 306 тис. грн., нарахований знос 739 567 тис. грн. Станом на 31 грудня 2022 року первісна вартість активів становить 2 717 430 тис. грн., нарахований знос 915 753 тис. грн.</p> <p>Індексація, переоцінка балансової вартості основних засобів протягом 2021 та 2022 років не проводились, збитків від зменшення корисності основних засобів не було. Підприємство не має інвестиційної нерухомості.</p> <p>Станом на 31 грудня 2022 року в складі основних засобів наявні такі, що повністю амортизовані первісною вартістю 37 777 тис. грн. Станом на 31 грудня 2022 року вартість основних засобів, щодо яких існує обмеження права власності складає 2 564 177 тис. грн. (Примітка 7.8)</p> <p>В складі основних засобів, групи "Будинки, споруди та передавальні пристрої" підприємство 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 2 260 701 тис. грн., нарахована амортизація 694 443 тис. грн., балансова вартість 1 566 072 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.</p> <p>При нарахуванні амортизації по об'єкту нерухомості торгово-розважального комплексу ТРЦ "ЛАВИНА" застосовується</p>					

	<p>прямолінійний метод. Нарахована амортизація відображена у складі собівартості орендних послуг. Строк корисного використання встановлено 20 років.</p> <p>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.</p>
--	--

2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника		За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн)		-1 064 288	164 223
Статутний капітал (тис.грн)		359 017	359 017
Скоригований статутний капітал (тис.грн)		359 017	359 017
Опис	<p>Чисті активи розраховуються як різниця між сумою необоротних активів, оборотних активів, витрат майбутніх періодів та сумою довгострокових зобов'язань, ко-роткострокових зобов'язань, забезпеченням наступних виплат та платежів, доходів майбутніх періодів сано на 31.12.2022 р.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -1 423 305 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -1 423 305 тис. грн.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -194794 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -194794 тис. грн.</p>		
Висновок	вартість чистих активів становить від'ємне значення в 1 064 288 тис. грн, внаслідок впливу воєнних дій на діяльність Товариства.		

3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	1 310 066	X	X
у тому числі:				
Генеральний кредитний Договір № 9/2018	24.03.2020	1 310 066	20,5	30.04.2025
Зобов'язання за цінними паперами	X	1 561 700	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	1 561 700	X	X
Зобов'язання за власними облігаціями серії А №24/2/2015 від 26.02.2015	28.09.2015	600 000	5	27.05.2025
Зобов'язання за власними облігаціями серії В	01.11.2019	961 700	5	30.12.2028

за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
		0	0	
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
		0	0	
за векселями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
		0	0	
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
		0	X	
Податкові зобов'язання	X	4 707	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	6 387 084	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	9 263 557	X	X
Опис	<p>В зобов'язаннях емітента зобов'язання за сертифікатами ФОН, іпотечними цінними паперами, похідними цінними паперами, фінансовими інвестиціями в корпоративні права, відсутні.</p> <p>Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення складають -4 426 520 тис грн.</p> <p>В них входять кредити банків та зобов'язання за власними облігаціями.</p> <p>Поточні зобов'язання і забезпечення :</p> <ul style="list-style-type: none"> - довгостроковими зобов'язаннями 5593 тис грн., - за товари, роботи, послуги складає 41933 тис. грн., - поточні забезпечення 4631 тис. грн. - за розрахунками з бюджетом - 4707 тис. грн.; - інші поточні зобов'язання - 4 683 373 тис. грн. - доходи майбутніх періодів - 96 800 тис. грн. <p>Всього поточні зобов'язання станом на 31.12.2022 р. становлять 4 837 037 тис.грн.</p> <p>Всього зобов'язання становлять 9 263 557 тис. грн.</p>			

6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство

Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04071, Україна, Подільський р-н, Київ, вул. Якубенківська, 7-г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	-
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044) 363-04-00
Факс	(044) 363-04-00
Вид діяльності	-
Опис	ПАТ "НДУ" надає послуги по обслуговування емісії облігацій ТОВ "ТРЦ Лавина" Діє без Ліцензії , згідно чинного Законодавства України Національний депозитарій України створений відповідно до Закону України <Про Національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні> для забезпечення функціонування єдиної системи депозитарного обліку.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Приватна аудиторська фірма "АУДИТСЕРВІС"
Організаційно-правова форма	Приватне підприємство
Ідентифікаційний код юридичної особи	21323931
Місцезнаходження	29000, Україна, Хмельницька обл., Хмельницький, вулиця Гагаріна, будинки 26
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	0128
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	26.01.2001
Міжміський код та телефон	(0382) 658-167
Факс	(0382) 658-167
Вид діяльності	Аудиторська діяльність
Опис	проводить аудит фінансової звітності ТОВ "ТРЦ "Лавина"

<div>Підприємство</div> <div>Територія</div> <div>Організаційно-правова форма господарювання</div> <div>Вид економічної діяльності</div>	<div>Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"</div> <div>м.Київ</div> <div>Товариство з обмеженою відповідальністю</div> <div>Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна</div>	Дата	КОДИ	
		за ЄДРПОУ	01.01.2023	
			38537759	
			за КАТОТТГ	UA80000000000875983
				за КОПФГ
за КВЕД	68.20			

Середня кількість працівників: 82

Адреса, телефон: 04128 м. Київ, вул. Берковецька, буд. 6 Д, +380442878804

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2022 р.
Форма №1

			Код за ДКУД	1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	
1	2	3	4	
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	1000	0	0	
первісна вартість	1001	132	132	
накопичена амортизація	1002	(132)	(132)	
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0	
Основні засоби	1010	1 945 739	1 801 678	
первісна вартість	1011	2 685 306	2 717 431	
знос	1012	(739 567)	(915 753)	
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0	
первісна вартість	1016	0	0	
знос	1017	(0)	(0)	
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0	
первісна вартість	1021	0	0	
накопичена амортизація	1022	(0)	(0)	
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0	
інші фінансові інвестиції	1035	1 900	1 900	
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0	
Відстрочені податкові активи	1045	0	0	
Гудвіл	1050	0	0	
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0	
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0	
Інші необоротні активи	1090	0	0	

Усього за розділом І	1095	1 947 639	1 803 578
ІІ. Оборотні активи			
Запаси	1100	1 850	60 450
Виробничі запаси	1101	1 850	60 450
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестрахування	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	110 219	135 830
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	1 580 979	1 910 848
з бюджетом	1135	4 437	9
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
з нарахованих доходів	1140	172 245	172 720
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2 253 066	4 079 796
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	2 116	7 713
Готівка	1166	2 116	7 713
Рахунки в банках	1167	0	0
Витрати майбутніх періодів	1170	213	696
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	29 292	27 629
Усього за розділом ІІ	1195	4 154 417	6 395 691
ІІІ. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	6 102 056	8 199 269

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
І. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	359 017	359 017
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	370 206	370 206
Додатковий капітал	1410	20 438	20 438
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-585 438	-1 813 949
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)
Інші резерви	1435	0	0

Усього за розділом I	1495	164 223	-1 064 288
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	627 885	625 685
Інші довгострокові зобов'язання	1515	3 240 500	3 800 835
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	3 868 385	4 426 520
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	4 940	5 593
товари, роботи, послуги	1615	48 006	41 933
розрахунками з бюджетом	1620	3 204	4 707
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
одержаними авансами	1635	0	0
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	3 385	4 631
Доходи майбутніх періодів	1665	101 098	96 800
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	1 908 815	4 683 373
Усього за розділом III	1695	2 069 448	4 837 037
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	6 102 056	8 199 269

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ТРЦ Лавина"Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2023

38537759

Звіт про фінансові результати**(Звіт про сукупний дохід)**

за 2022 рік

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	606 400	934 999
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	2012	(0)	(0)
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(270 941)	(354 671)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий:			
прибуток	2090	335 459	580 328
збиток	2095	(0)	(0)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	932	141 054
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	(73 152)	(69 989)
Витрати на збут	2150	(16 061)	(27 217)
Інші операційні витрати	2180	(818 064)	(62 491)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	0	561 685
збиток	2195	(570 886)	(0)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	503	44 685

Інші доходи	2240	3 468	1 230 474
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(661 496)	(673 628)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(100)	(1 406 740)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(1 228 511)	(243 524)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	-3 527
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	0	0
збиток	2355	(1 228 511)	(247 051)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	-1 228 511	-247 051

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	52 995	67 447
Витрати на оплату праці	2505	36 834	29 942
Відрахування на соціальні заходи	2510	6 062	6 125
Амортизація	2515	176 188	164 552
Інші операційні витрати	2520	906 139	246 302
Разом	2550	1 178 218	514 368

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,000000	0,000000

Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,000000	0,000000
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ТРЦ Лавина"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2023

38537759

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2022 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	656 767	1 121 390
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	26 043	0
Надходження від повернення авансів	3020	6 099	908
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	28	354
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	174
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	0	580
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(380 541)	(325 200)
Праці	3105	(27 064)	(22 172)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(6 073)	(6 373)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(12 517)	(21 270)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(3 527)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(2 501)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(10 016)	(17 743)
Витрачання на оплату авансів	3135	(330 473)	(131 904)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(955)	(2 302)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(995)	(1 768)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(259)	(696)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-69 940	611 721
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	41 398	497 296

необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	175 580	1 767 524
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(0)	(728 309)
необоротних активів	3260	(0)	(157 103)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(1 961 037)	(1 440 326)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(379 173)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-1 744 059	-440 091
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	1 861 000	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(4 690)	(12 014)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(36 579)	(203 024)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)
Інші платежі	3390	(100)	(374)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	1 819 631	-215 412
Чистий рух коштів за звітний період	3400	5 632	-43 782
Залишок коштів на початок року	3405	2 116	13 526
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-35	-2
Залишок коштів на кінець року	3415	7 713	-30 258

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ТРЦ Лавина"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2023

38537759

Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)

За 2022 рік

Форма №3-н

Код за ДКУД 1801006

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року	
		надход- ження	видаток	надход- ження	видаток
1	2	3	4	5	6
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності					
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	3500	0	0	0	0
Коригування на: амортизацію необоротних активів	3505	0	X	0	X
збільшення (зменшення) забезпечень	3510	0	0	0	0
збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць	3515	0	0	0	0
збиток (прибуток) від неопераційної діяльності та інших не грошових операцій	3520	0	0	0	0
Прибуток (збиток) від участі в капіталі	3521	0	0	0	0
Зміна вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю, та дохід (витрати) від первісного визнання	3522	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття	3523	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації фінансових інвестицій	3524	0	0	0	0
Зменшення (відновлення) корисності необоротних активів	3526	0	0	0	0
Фінансові витрати	3540	X	0	X	0
Зменшення (збільшення) оборотних активів	3550	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) запасів	3551	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних біологічних активів	3552	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	3553	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) іншої поточної дебіторської заборгованості	3554	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) витрат майбутніх періодів	3556	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) інших оборотних активів	3557	0	0	0	0

Збільшення (зменшення) поточних зобов'язань	3560	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги	3561	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом	3562	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками зі страхування	3563	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з оплати праці	3564	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) доходів майбутніх періодів	3566	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) інших поточних зобов'язань	3567	0	0	0	0
Грошові кошти від операційної діяльності	3570	0	0	0	0
Сплачений податок на прибуток	3580	X	0	X	0
Сплачені відсотки	3585	X	0	X	0
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	0	0	0	0
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності					
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	X	0	X
необоротних активів	3205	0	X	0	X
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	X	0	X
дивідендів	3220	0	X	0	X
Надходження від деривативів	3225	0	X	0	X
Надходження від погашення позик	3230	0	X	0	X
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	X	0	X
Інші надходження	3250	0	X	0	X
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	X	0	X	0
необоротних активів	3260	X	0	X	0
Виплати за деривативами	3270	X	0	X	0
Витрачання на надання позик	3275	X	0	X	0
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	X	0	X	0
Інші платежі	3290	X	0	X	0
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	0	0	0	0
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності					
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	X	0	X
Отримання позик	3305	0	X	0	X

Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	X	0	X
Інші надходження	3340	0	X	0	X
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	X	0	X	0
Погашення позик	3350	X	0	X	0
Сплату дивідендів	3355	X	0	X	0
Витрачання на сплату відсотків	3360	X	0	X	0
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	X	0	X	0
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	X	0	X	0
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	X	0	X	0
Інші платежі	3390	X	0	X	0
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	0	0	0	0
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	0	0	0	0
Залишок коштів на початок року	3405	0	X	0	X
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	0	0	0	0

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ
Лавина"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2023

38537759

Звіт про власний капітал

За 2022 рік

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	359 017	370 206	20 438	0	-585 438	0	0	164 223
Коригування:	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Зміна облікової політики									
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
Скоригований залишок на початок року	4095	359 017	370 206	20 438	0	-585 438	0	0	164 223
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	-1 228 511	0	0	-1 228 511
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку:	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплати власникам									
Спрямування прибутку до	4205	0	0	0	0	0	0	0	0

зареєстрованого капіталу									
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	-1 228 511	0	0	-1 228 511
Залишок на кінець року	4300	359 017	370 206	20 438	0	-1 813 949	0	0	-1 064 288

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА"

СТАНOM НА КІНЕЦЬ ДНЯ 31 ГРУДНЯ 2022 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.

Свідectва про реєстрацію випуску облігацій підприємства реєстраційний № 24/2/2015 дата реєстрації 26 лютого 2015 року, та № 9/2/2018-Т дата реєстрації 27 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: 4Б ОРФЕОС СТРИТ, 1070, 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 - 82.

Вищим органом ТОВ "ТРЦ Лавина" є Загальні Збори Учасників Виконавчим органом є Дирекція. 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 році Товариство не змінювало.

В 2022 році основним видом діяльності Товариства є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Звітність складається за 12 місяців 2022 року.

Кінцевим бенефіціаром з непрямым вирішальним впливом є Дорохіна Марина Вагіфівна 27.08.2004 р.н. Ідентифікаційний номер- 3822502665. Адреса бенефіціара: Україна, 01021, місто Київ, вул. Грушевського Михайла, будинок 9-А, квартира Г3-4.

1.3. Умови здійснення діяльності

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України в Україні введено воєнний

стан із 24 лютого 2022 року Указом Президента України № 64/2022. Воєнний стан продовжено до 20 травня 2023 року.

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 році падіння реального ВВП продовжувалося. Скасування жорстких карантинних обмежень з кінця травня та введення адаптивного карантину зумовило поступове відновлення економічної активності та поліпшення стану ринку праці. 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;
 - виплати у зв'язку з безробіттям;
 - зміна умов контрактів
 - податкові наслідки.

Товариством не проводилися коригування показників фінансової звітності за 12 місяців 2022 року 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.

Фінансовий сектор залишається вразливим до можливих внутрішніх та зовнішніх ризиків. Закони та нормативні акти, які впливають на операційне середовище в Україні, можуть швидко змінюватися у зв'язку з тим, що в Україні відбуваються політичні та економічні зміни, що впливають і в майбутньому впливатимуть на діяльність суб'єктів господарської діяльності, що функціонують у цих умовах. За рахунок повільного впровадження низки реформ, слабкого рівня захисту прав власності, військового конфлікту на території Східної України інвестиційний клімат в Україні залишається на досить низькому рівні.

Пандемія COVID-19 не спричинила значного впливу на бізнес- середовище діяльності Товариства в 2022 році, його показники діяльності та фінансовий стан.

Прийняті зміни в законодавстві України у зв'язку із пандемією Covid-19 щодо операційного середовища та фінансового звітування, суттєво не вплинули на діяльність Товариства в 2022 році. Товариство, у зв'язку з Covid-19, не отримувало державної допомоги, субсидій та інших компенсаційних виплат і не здійснювало нових операцій у зв'язку з пандемією.

Вищезазначені фактори, в цілому, стримують зростання і розвиток вітчизняної економіки. Тому економічне середовище, в якому Товариство проводить свою діяльність, є досить нестабільним та ризиковим для ведення бізнесу.

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

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. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, які набули чинності 01 січня 2022 року відсутні МСФЗ, які мають вплив на показники фінансової звітності Товариства. 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 обліковій 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 виникло.

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 оподаткованого 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 оподаткованого 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 перестрахування в звіті про прибутки і збитки
- Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)
- Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування 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 втрати 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.

Очікується, що нові стандарти і роз'яснення, що зазначені в таблиці, не будуть мати значного впливу на діяльність Товариства. Розгляд МСФЗ, правки до них, ефективна дата застосування яких настала 01 січня 2022 року, та їх вплив розглянуті в фінансовій звітності Компанії за 2022 рік.

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

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. Станом на 31 грудня 2022 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.

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 17 серпня 2023 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається 12 місяців, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2022 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:

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

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- о фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;
- о 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 взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

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

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче 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 проводитися 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 валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

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

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

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 ефективної 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:

- о подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- о відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- о є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- о 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 осяжному 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 прогнозової інформації. На кожну звітну дату оновлюються історичні спостережні 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 2022 року, всі наявні

нематеріальні активи відповідають критеріям визнання нематеріальних активів.

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

	Інші нематеріальні активи	Всього
Первісна вартість:		
На 31 грудня 2021 року	132	132
Надійшло за рік -	-	-
Вибуло за рік -	-	-
На 31 грудня 2022 року	132	132
Амортизація:		
На 31 грудня 2021 року	132	132
Нараховано за рік -	-	-
Вибуло за рік -	-	-
На 31 грудня 2022 року	132	132
Балансова вартість		
На 31 грудня 2021 року	0	0
На 31 грудня 2022 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 2021 р., представлений таким чином (одиниця виміру тис. грн.):

Групи основних засобів	Залишок на початок року 01.01.2021р.		Надійшло		Вибуло	
	Залишок на кінець року 31.12.2021р.					
	первісна вартість	знос	первісна вартість	знос	первісної вартості	зносу
	первісна вартість	знос				
Будинки, споруди та передавальні пристрої	2 263 292	453 917	0	120	651	
0 0 2 263 292 574 568						
Машини та обладнання	326 465	85 492 266	20 318 4148	4 148 322 582	101	
661						
Транспортні засоби	15 087 5 649	23 788 8 215 829	138	38 046 13 726		
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	7 476 4 513	3 241 1 525 1313	1 307	9 404	4 731	
Інші необоротні матеріальні активи	3 615 2 626	1 745 1 302 1 826	1 823	3 534	2 105	

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 на 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2022 року первісна вартість таких об'єктів становила 48 448 тис. грн, та 57 375 тис. грн відповідно.

Всього, станом на 31 грудня 2021 року первісна вартість активів становить 2 685 306 тис. грн., нарахований знос 739 567 тис. грн. Станом на 31 грудня 2022 року первісна вартість активів становить 2 717 430 тис. грн., нарахований знос 915 753 тис. грн.

Індексація, переоцінка балансової вартості основних засобів протягом 2021 та 2022 років не проводились, збитків від зменшення корисності основних засобів не було. Підприємство не має інвестиційної нерухомості.

Станом на 31 грудня 2022 року в складі основних засобів наявні такі, що повністю амортизовані первісною вартістю 37 777 тис. грн. Станом на 31 грудня 2022 року вартість основних засобів, щодо яких існує обмеження права власності складає 2 564 177 тис. грн. (Примітка 7.8)

В складі основних засобів, групи "Будинки, споруди та передавальні пристрої" підприємство 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 2 260 701 тис. грн., нарахована амортизація 694 443 тис. грн., балансова вартість 1 566 072 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 прямолінійний 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.

7.3. Довгострокові фінансові інвестиції

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

Фінансові активи, оцінені за амортизованою собівартістю	Балансова вартість на 31 грудня 2021 року
	Балансова вартість на 31 грудня 2022 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 року операцій з іменними відсотковими незабезпеченими облігаціями серії F ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" (код ISIN UA4000202071) не проводилась.

Відсоткова ставка за облігаціями при виплаті доходу за перший - п'ятий відсотковий періоди (20.08.2018-30.09.2019р.) включно встановлена у розмірі 5% (п'ять відсотків) річних у гривні. Розмір відсоткової ставки на кожні наступні чотири періоди (01.10.2019-28.08.2028р.) 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 2020-22 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 2021 року	
	Балансова вартість на 31 грудня 2022 року	
Сировина і матеріали	561	57 870
Паливо	208	278
Запасні частини	193	251
Інші матеріали	3	880
Малоцінні та швидкозношувані предмети	884	1 170
Разом	1 850	60 450

Протягом 2021 року придбано запаси на загальну суму 9 294 тис. грн, використано для власних потреб підприємства на суму 8 922 тис. грн.

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

Станом на 31 грудня 2022 року, вартість запасів, які перебувають на відповідальному зберіганні в будівельних компаній, які займаються ремонтом Товариства становить 57 077 тис. грн.

Непоточні активи, утримувані для продажу, на балансі Товариства станом на 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2022 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 2021 року	31 грудня 2022 року
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	110 219	135 830
Усього дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	110 219	135 830

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 2021 року було нараховано резерв в сумі 1 120 тис. грн., та використано його повністю. Станом на 31 грудня 2021 року відсутня сумнівна дебіторська заборгованість. 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

Дебіторська заборгованість за виданими авансами,

Станом на станом на 31 грудня 2021 року 1 580 979 тис. грн, станом на 31 грудня 2022 року 1 580 979 тис. грн. 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).

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 2022 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 2022 року передача об'єкту нерухомого майна не відбулася.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом представлена наступним чином:

Показники	31 грудня 2021 року	31 грудня 2022 року
Розрахунки по ПДВ	4 437	9
Разом	4 437	9

Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів,

Станом на 31 грудня 2021 року, становить 172 245 тис. грн, станом на 31 грудня 2022 року 172 720 тис. грн. Дана заборгованість сформована за рахунок нарахованих доходів по іменним відсоткових незабезпечених облігаціях ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" (код ISIN UA4000202071). Протягом 2021-22 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 2021 року	31 грудня 2022 року
Видана безвідсоткова поворотна фінансова допомога		569 614
Продаж векселя	497 774	456 376
Продаж облігацій	1 148 287	1 148 287
Попередня оплата постачальникам	36 559	119 384
Дебіторська заборгованість по єдиному соціальному внеску		257
Дебіторська заборгованість по страхуванню майна		0
Інша	373	395,36
Разом	2 253 066	4 079 796

Прострочена заборгованість, станом на 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2022 року відсутня. Операції 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 2021 року	На 31 грудня 2022 року
Готівка	-	-
Поточний рахунок у банку	2 116	7 713
Депозитний рахунок	-	-
Грошові кошти в дорозі	-	-
Разом	2 116	7 713

Товариство має відкриті рахунки в ПАТ "УКРГАЗБАНК", АТ "КРЕДИТ ЄВРОПА БАНК" та АТ "УКРСИББАНК".

Обмеження права підприємства на користування грошовими коштами за 12 місяців 2021-22 років відсутні.

Станом на 31 грудня 2021 року та на 31 грудня 2022 року балансова вартість грошових коштів дорівнює їх справедливій вартості і становили відповідно 2 116 тис. грн. та 7 713 тис. грн.

Ієрархії справедливої вартості станом на 31 грудня 2021 року:

Активи	Рівень 1	Рівень 2	Рівень 3		
	Балансова вартість	Справедлива вартість	Балансова вартість	Справедлива вартість	
Грошові кошти	7 713	7 713	-	-	-

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 2021 року складають 213 тис. грн. Станом на 31 грудня 2022 року 696 тис. грн.

Інші оборотні активи представлені Податковим кредитом, по якому станом на 31 грудня 2021 року не було факту реєстрації ПДВ в єдиному реєстрі податкових накладних на загальну суму 4 096 тис. грн., та нарахованому ПДВ на попередню оплату в сумі 23 534 тис. грн.

7.8. Довгострокові зобов'язання

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

Показники	31 грудня 2021 року	31 грудня 2022 року
Довгострокові кредити банків в національній валюті	627 885	625 685
Довгострокові зобов'язання в іноземній валюті	1 668 212	2 233 263
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	10 588	5 872
Усього	3 868 385	4 426 520

Довгострокові зобов'язання в іноземній валюті складаються з довгострокової відсоткової позики в сумі - 1 548 882 тис. грн., отриманої від засновника - Компанії "ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД" (реєстраційний номер НЕ 322522), та довгострокового отриманого кредиту в іноземній валюті від 684 381 тис. грн. від ПАТ "УКРГАЗБАНК".

Згідно Договору внесення змін та доповнень №5 від 24 червня 2021 року до Договору застави №9/2018-3/1 та 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'єкт нерухомості торгово-розважального комплексу загальною площею 140 641,1 кв.м, котельня літ. Б, загальною площею 543,1 кв.м. разом з невід'ємним обладнанням для функціонування торгово-розважального комплексу, що належить Позичальнику та знаходиться за адресою місто Київ, вулиця Берковецька, будинок 6Д;
- 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 Заставадавцю компанії Іксорія Бізнес Лімітед/Iksoria Business Limited.

Також прийнято поруку наступних компаній:

- ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОВЧЕГ" (код ЄДРПОУ 31569627);
- ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЦЕНТР КОМЕРЦІЙНИХ ПЛОЩ" (код ЄДРПОУ 38104878);

- ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТАУН ПРОПЕРТІ" (код ЄДРПОУ 37773475)

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 червні 2023 року внесено ряд змін до Генеральної кредитної угоди, що призвело до класифікації всього тіла кредиту як довгострокової заборгованості (Примітка 11. Події після Балансу).

Станом на 31 грудня 2021 року довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями становлять 1 562 тис. грн. Станом на 31 грудня 2022 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 відсоткові 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 відсоткові 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 кварталу. Термін виплати - 15 днів після закінчення періоду.

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

Згідно Рішення загальних зборів від 15.07.2020р. 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 2021 року в обігу знаходилось 961 700 шт. Станом на 31 грудня 2022 року в обігу знаходиться 961 700 шт. Протягом 2022 року зворотного викупу не відбувалось. Розміщення в 2022 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 сімдесят дев'ять тисяч триста шістьдесят 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 2021 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.

У відповідності до МСФЗ 16 "Оренда", станом на 31 грудня 2021 року, Товариство відображає довгострокові зобов'язання по укладених договорах оренди земельних ділянок в сумі 10 588 тис. грн, станом на 31 грудня 2022 року в сумі 5 872 тис. грн.

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 2021 року	31 грудня 2022 року
Поточна заборгованість по фінансовій оренді	4 940	5 593
Поточні зобов'язання в іноземній валюті	-	-
Всього	4 940	5 593

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

Показники	31 грудня 2021 року	31 грудня 2022 року
Розрахунки з постачальниками (в національній валюті)	27 772	16 031
Розрахунки з постачальниками (в іноземній валюті)	20 234	25 902
Разом	48 006	41 933

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 2021 року така

заборгованість складає 341 тис. грн. Станом на 31 грудня 2022 року така заборгованість складає 4 093 тис. грн.

Витрати, пов'язані з короткостроковою орендою, до яких застосовується звільнення від визнання в 2021 році становили 19 266 тис. грн., в 2022 році становили 7 813 тис. грн.

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

Показники	31 грудня 2021 року	31 грудня 2022 року
Податок за викиди забруднюючих речовин в повітря	1	5
Податок на нерухоме майно	3 177	2 294
Рентна плата за використання радіочастотних ресурс	1	0
Транспортний податок	25	63
Податок на прибуток	0	0
Податок з доходів фізичних осіб	0	0
Податок на додану вартість	0	2 345
Разом	3 204	4 707

7.10. Доходи майбутніх періодів, тис. грн.:

Показники	31 грудня 2021 року	31 грудня 2022 року
Доходи майбутніх періодів	101 098	96 800

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 2021 року та 31 грудня 2022 року відображено забезпечення на виплату відпусток працівникам в сумі 3 385 тис. грн. та 4 631 тис. грн. відповідно.

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

Найменування	31 грудня 2021 року	31 грудня 2022 року
Нараховані відсотки по облігаціях	772 848	1 154 354
Нараховані відсотки по договорах позики	656 788	1 138 237
Аванси по орендній платі	62 028	43 998
Розрахунки за податковим кредитом з ПДВ		269 732
Інше	147 419	2 008 343
Всього	1 908 815	4 683 373

За 2021 рік було нараховано 87 260 тис. грн в гривні, та 34 269 тис. грн. у валюті по кредиту дог.№9/2018/4 від 29.11.19р. з АБ "УКРГАЗБАНК". Сплачено відсотків в сумі 87 260 тис. грн.

По договору №1 від 05.03.2013 року, та договору №2/15 від 01.12.2015 року з ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД нараховано 200 355 тис. грн. По даному договору сплат не було.

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.

Заборгованість перед ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД, по нарахованих відсотках становить 1 024 610 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 доні 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 2021 рік було нараховано:

- 201 896 тис. грн АТ "ЗНВКІФ "АСБОРН", сплачено 81 142 тис. грн. ;
- 147 839 тис. грн АТ "ЗНВКІФ " ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД ", сплачено 0 тис. грн.

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 АТ "ЗНВКІФ " ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД ", сплачено 0 тис. грн.

Всі нараховані відсотки по облігаціях та кредитних угодах є поточними, та підлягають погашенню в 2023 році. Заплановане погашення в 2022 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 2021 та 2022 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 поточно діяльності товариства.

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 2021 року та 31 грудня 2022 року дана заборгованість не погашена. Згідно договору оплата за облігацій має бути проведена до 18 жовтня 2021 року. Станом на 31 грудня 2022 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 2021 року в складі інших оборотних активів відображена заборгованість по нарахованому ПДВ на попередню оплату в сумі 27 263 тис. грн. (Примітка 7.7), також в складі інших поточних зобов'язань відображено розрахунки за податковим кредитом з ПДВ в сумі 269 723 тис. грн. (примітка 7.12).

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).

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-імпортні 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

	2022	2021		
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт послуг)			606 400	934 999
в т.ч.:				
послуги оренди	606 267		934 986	
реалізація товарів	133	12		

7.15. Собівартість реалізованої продукції

	2022	2021		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт та послуг)			270 941	354 671
в т.ч.:				
послуги оренди	270 883		354 659	
реалізація товарів	58	12		

7.16. Інші операційні доходи

	2022	2021		
Інші операційні доходи	932		141 054	
в т.ч.:				
дохід від операційної курсової різниці		908	140 525	
страхове відшкодування	0	0		
реалізація необоротних активів	-		443	
дохід від купівлі-продажу іноземної валюти		24	42	
відшкодування раніше списаних активів	-		45	

7.17. Інші операційні витрати

2022	2021
------	------

Інші витрати операційної діяльності	818 064	62 491
в т.ч:		
витрати на купівлю-продаж іноземної валюти	35	36
списання безнадійної заборгованості	3 817	2 194
собівартість реалізованих запасів		
витрати від операційної курсової різниці	813 669	59 466
штрафи, пені	1	55
інші витрати	542	739

7.18. Адміністративні витрати

	2022	2021
Адміністративні витрати	73 153	69 989

7.19. Витрати на збут

	2022	2021
Витрати на збут	16 061	27 217

7.20. Фінансові доходи

	2022	2021
Інші фінансові доходи	503	44 685
в т.ч.:		
відсотки по депозитах	-	354
відсотки по облігаціях	503	44 332

7.21. Фінансові витрати

	2022	2021
Фінансові витрати	661 496	673 628
в т.ч.:		
відсотки по позиках	268 797	321 833
відсотки по облігаціях	391 110	349 735
фінансова оренда	1 589	2 060

7.22. Інші доходи та Інші витрати

	2022	2021
Інші доходи	3 468	1 230 474
в т.ч.:		
дохід від продажу векселів	0	0
дохід від продажу облігацій	0	1 229 429
забезпечувальні платежі	3 468	1 045

	2022	2021
Інші витрати	100	1 406 740
в т.ч.:		

собівартість реалізованих векселів	0	0
собівартість реалізованих облігацій	0	1 229 429
інші витрати (безповоротна фінансова допомога, прощення боргу, благодійна допомога)	100	177 311

7.23. Податок на прибуток

	2022	2021
Податок на прибуток	0	3526,911

Товариство нараховує податки на підставі даних податкового обліку, який вона веде і готує відповідно до вимог податкового законодавства України, які можуть відрізнятися від МСФЗ. Протягом року, що закінчився 31 грудня 2022 року, ставка податку на прибуток підприємств України становила 18%. Суми податку на прибуток за 2021 рік та за 2022 рік складаються із суми поточного податку. Поточний податок на прибуток розраховується виходячи з розміру оподатковуваного прибутку за звітний період з урахуванням ставок по податку на прибуток, що діють на звітну дату.

За результатами 2021 та 2022 року фінансовий результат до оподаткування має від'ємне значення та становить 247 051 тис. грн, та 1 228 511 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 2021 року, та на 31 грудня 2022 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.

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.

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) i), 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;
- ТОВ "МАНДАРИН ПЛАЗА";
- ТОВ "ЦКП"
- ТОВ "ТАУН ПРОПЕРТІ"

- ПАТ "ЗНВКІФ "РЕНТАЛ"
- АТ "АСБОРН"
- ТОВ "АЛДО"
- ТОВ "БЛОКБАСТЕР МОЛЛ"
- ТОВ "ВАКСЕНС ПРОД"
- ТОВ "КОВЧЕГ"
- Директор Товариства Лашин Д.В.

Операції, проведені в 2021 році Сума
 Видані аванси (оренда нежитлового приміщення, інвестиційний договір) 289 007
 Відсотки по нарахованим доходам 44 332
 Безвідсоткова поворотна допомога надана 1 270 867
 Безвідсоткова поворотна допомога повернуто 1 724 646
 Безповоротна фінансова допомога 150 000
 Придбання цінних паперів (облігації) 875 661
 Продаж цінних паперів (облігації) 1 229 429
 Оплата переданих векселів 98 352
 Продаж облігацій власної емісії 317 803
 Оренда приміщень 7 782
 Відступлення права вимоги 378 367
 Нараховані відсотки по облігаціях 366 467
 Нараховано відсотки по кредитному договору 216 625
 Всього 969 337

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
 Всього 5 111 601

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	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	

Винагорода працівникам

Провідним управлінським персоналом Товариства вважається директор - винагорода управлінського персоналу за 2021 рік проводились в сумі 4 514 тис. грн., за 2022 рік в сумі 6 870 тис. грн.

Протягом 2022 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 2022 року				
до 1 року 1 рік - 5 років Більше 5 років				
Фінансові активи				
Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-	-	
Дебіторська заборгованість за				
товари, роботи, послуги	135 830	-	-	
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1 910 848	-	-	
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	172 720	-	-	
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 079 796	-	-	

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 2022 року				
До 1 року 1 рік - 5 років Більше 5 років				
Фінансові зобов'язання				
Запозичення від фінансових установ	0	1 310 066	0	
Інші запозичення	0	1 584 882	0	
Облігації	0	1 561 700	0	
Довгострокові зобов'язання з фінансової оренди	0	5 872		
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	5 593	0	0	
Поточна кредиторська заборгованість за				
товари, роботи, послуги	41 933	0	0	
Розрахунки з бюджетом	4 707	0	0	
Інші поточні зобов'язання	4 683	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:

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

Станом на 31 грудня 2021 курси обміну валют, використані для перерахунку залишків в іноземній валюті, були представлені таким чином:

Курс НБУ на 31 грудня 2022 року
Долар США 36,5686
Євро 38,951

8.4. Наявність невиконаних Товариством зобов'язань або порушень

Станом на 31 грудня 2022 року та за період 12 місяців 2022 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

Власний капітал Товариства станом на 31 грудня 2021 року становить 164 223 тис. грн., що на 247 051 тис. грн. менше показника попереднього року (зменшення за даний рік становить 39,9%) До складу власного капіталу входить статутний капітал в сумі 359 017 тис. грн., додатковий капітал в сумі 20 438 тис. грн., капітал у дооцінках в сумі 370 206 тис. грн. та непокритий збиток в сумі 585 438 тис. грн.

Загальна сума власного капіталу станом на 31 грудня 2021 року становить 164 223 тис. грн., залучений капітал становить 5 937 833 тис. грн.

Власний капітал Товариства станом на 31 грудня 2022 року становить - 1 064 288 тис. грн., що

на 1 228 511 тис. грн. менше показника попереднього року (зменшення за даний рік становить 748%) До складу власного капіталу входить статутний капітал в сумі 359 017 тис. грн., додатковий капітал в сумі 20 438 тис. грн., капітал у дооцінках в сумі 370 206 тис. грн. та непокритий збиток в сумі 1 813 949 тис. грн.

Загальна сума власного капіталу станом на 31 грудня 2022 року становить - 1 064 288 тис. грн., залучений капітал становить 9 263 557 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 2021 року балансова вартість фінансових інструментів і їх відповідна справедлива вартість становили:

31 грудня 2022 року				
Балансова вартість		Справедлива вартість		
Фінансові активи				
Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-		
Інші фінансові інвестиції	1 900	1 900		
Дебіторська заборгованість за				
товари, роботи, послуги	135 830	135 830		
Дебіторська заборгованість за виданими авансами		1 910 848	1 910 848	
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів		172 720	172 720	172 720
Гроші та їх еквіваленти	7 713	7 713		
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 079 796	4 079 796		
Фінансові зобов'язання				
Довгострокові в'язання	4 426 520	4 426 520		
Поточна кредиторська заборгованість за				
довгостроковими зобов'язаннями	5 593	5 593		
Поточна кредиторська заборгованість за				
товари, роботи, послуги	41 933	41 933		
Інші поточні зобов'язання	4 683 373	4 683 373		

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 COVID-19 та воєнних дій на діяльність Товариства

В зв'язку з тим, що основна діяльність Товариства це надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна, управлінським персоналом Товариства проведено аналіз впливу на показники його діяльності пандемії COVID-19, та воєнних дій.

Аналіз надходження коштів від покупців (по договорах оренди):

Місяць	2021	2022	Різниця	
січень	76 062	124 547	48 485	
лютий	92 540	92 237	-303	
березень	80 112	8 848	-71 264	
квітень	26 684	5 019	-21 665	
травень	81 982	7 397	-74 585	
червень	100 802	23 946	-76 856	
липень	103 816	37 029	-66 787	
серпень	105 203	44 564	-60 639	
вересень	111 738	60 603	-51 135	
жовтень	110 316	71 793	-38 523	
листопад	110 137	69 571	-40 566	
грудень	121 998	111 214	-10 784	
	1 121 390	658 789	-464 623	

Аналіз доходів (по договорах оренди) з ПДВ:

місяць	2021	2022	Різниця	
січень	58 829	109 561	50 732	
лютий	94 791	86 557	-8 234	
березень	75 466	8 904	-66 562	
квітень	23 576	5 780	-17 796	
травень	100 642	19 119	-81 523	
червень	102 552	38 326	-64 226	
липень	100 468	57 250	-43 218	

серпень	108 961	66 038	-42 923
вересень	111 540	83 509	-28 031
жовтень	113 483	77 728	-35 755
листопад	111 040	81 073	-29 967
грудень	120 651	93 834	-26 817
	1 121 998	727 680	-394 319

Надходження коштів від орендарів в 2020 році зменшилося на 19,7%. Отримані доходи за діючими договорами оренди в 2020 році зменшилися 12,61%. В 2021 році почалось поступове верівнювання ситуації. Так за діючими договорами оренди доходи збільшилися на 22,8%, також збільшилися надходження оплат від клієнтів, про що також свідчить зменшення поточної дебіторської заборгованості за орендою. В 2022 році, за діючими договорами оренди, доходи зменшилися на 65%, також зменшилися надходження оплат від клієнтів Керівництво Товариства вживає всіх можливих заходів щодо зменшення впливу пандемії на діяльність Товариства.

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.

11. Події після Балансу

02 червня 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 01 травня 2024 року по 30 квітня 2025 року. Дані зміни спричинені погіршенням фінансового стану Товариства в наслідок воєнних дій.

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України в Україні введено воєнний стан із 24 лютого 2022 року Указом Президента України № 64/2022. Для всіх українських підприємств війна є суттєвою подією, що триває, причому масштаби подальшого розвитку подій або терміни їх завершення залишаються невизначеними.

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".

Унаслідок широкомасштабної агресії РФ проти України значно зріс рівень усіх ризиків, які впливають на стабільність фінансової системи та діяльність економіки. Втрати ВВП України в 2023 році та Інфляційний тиск прогноуються значними через виведення з ладу об'єктів виробничої та транспортної інфраструктури, інші виробничі витрати. Відповідно значно зростає обсяг бюджетних витрат на підтримку бізнесу та поступове відновлення економіки. Доходи бюджету вдалося підтримати за рахунок підтримки від міжнародних донорів. Фіксація обмінного курсу та запровадження обмежень на рух капіталу значно знизили тиск на валютний ринок. Рівень міжнародних резервів НБУ залишається на прийнятному рівні, проте експортний потенціал значно обмежено, зокрема логістичними проблемами. Війна також спричинила погіршення прогнозів світового зростання та скорочення глобальної торгівлі. Для збереження фінансової стабільності емісійне фінансування державного бюджету Національним банком має бути і надалі мінімізовано. Для досягнення цього потрібно продовжувати докладати зусиль для залучення офіційного фінансування від міжнародних партнерів на пільгових умовах, а також

дотримуватися максимально можливої економії бюджетних ресурсів і міжнародних резервів в умовах воєнного стану. Збільшення бюджетних видатків має відбуватися насамперед на пріоритетні напрями - забезпечення обороноздатності країни та соціального захисту населення, водночас надання податкових пільг має носити виключний, а не всеохоплюючий характер.

На дату затвердження фінансової звітності до випуску за 2022 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 випадку, 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 2022 року Оцінка управлінського персоналу

Чи з'явилися нові зобов'язання, нові позики або нові гарантії Так

Чи були будь-які активи відчужені урядом або знищені, наприклад через пожежу або повінь
Так

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 малоімовірною загрозу припинення діяльності Товариства внаслідок настання вказаних подій

Затверджена до випуску і підписана 17 серпня 2023 року

Директор

Головний бухгалтер

XV. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Приватна аудиторська фірма "АУДИТСЕРВІС"
2	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	4 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
3	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	21323931
4	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	29000, Хмельницька область, місто Хмельницький, вулиця Гагаріна, будинок 26
5	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0128
6	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 0631, дата: 29.09.2016
7	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2022 по 31.12.2022
8	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	02 - із застереженням
9	Пояснювальний параграф (за наявності)	<p>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. З моменту розміщення та станом на 31 грудня 2021 року, та 31 грудня 2022 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.</p> <p>Наша думка не була модифікована з цього приводу.</p>

10	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 48, дата: 14.12.2022
11	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 14.12.2022, дата закінчення: 31.08.2023
12	Дата аудиторського звіту	31.08.2023
13	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	220 500,00
14	Текст аудиторського звіту	

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
щодо річної фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ТРЦ ЛАВИНА"
станом на 31 грудня 2022 року

НАЦІОНАЛЬНІЙ КОМІСІЇ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ (далі - НКЦПФР)
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) що додається, яка включає: Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2022 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 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 2022 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 2021 року та 31 грудня 2022 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.

Інвестиційна нерухомість

Станом на 31 грудня 2021 року, та 31 грудня 2022 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 утримуються 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" справедливую вартість інвестиційної нерухомості. У зв'язку з тим, що оцінка нерухомості має здійснюватись незалежним сертифікованим оцінювачем та дані щодо такої оцінки станом на дату звітності відсутні, аудиторі 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 2.4. "Припущення про безперервність діяльності", 7.24. "Власний капітал" та 11 "Події після Балансу" до фінансовій звітності, в якій розкривається, що Товариство отримало збиток за результатами діяльності 2021 року в сумі 247 051 тис. грн, та 1 228 511 тис. грн за 2022 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, а також Примітку 10 "Вплив COVID-19 та воєнних дій на діяльність Товариства" у яких розкриваються обставини, характер та ймовірні наслідки впливу чинників пов'язаних з вторгненням 24 лютого 2022 року Російської Федерації на територію України на діяльність Товариства. Ці події та обставини вказують на існування суттєвої невизначеності, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

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. З моменту розміщення та станом на 31 грудня 2021 року, та 31 грудня 2022 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.

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 розглядались 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.

При здійсненні оцінки ключових питань аудитором використовувалися різноманітні прийнятні методи, включаючи дані подібних інструментів, історичні дані і методи екстраполяції, аналіз інших наявних ринкових даних, обговорення з управлінським персоналом методики оцінки та ключових припущень, що були використані управлінським персоналом.

Дотримання умов кредитних договорів

Договори кредитування з банківськими та небанківськими фінансовими 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. 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.

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:

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

о 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.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Не вносячи до нашого висновку застережень, в наступному розділі, ми звертаємо увагу на додаткову інформацію, професійне судження щодо якої вимагається згідно Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку затверджених Рішенням НКЦПФР № 555 від 22.07.2021 року із змінами і доповненнями, внесеними рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 28 жовтня 2021 року N 1025 (враховуючи зміни, внесені рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17 листопада 2021 року N 1120).

Основні відомості про емітента:

Назва ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРЦ ЛАВИНА"

Код ЄДРПОУ 38537759

Дата державної реєстрації 14.02.2013

Дата внесення останніх змін до статуту (установчих документів) 27.11.2018

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

Учасники КОМПАНІЯ ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД

Адреса засновника: 4Б ОРФЕОС СТРИТ, 1070, НІКОСІЯ, КІПР

Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 359 016 555.18

Зареєстрований статутний капітал 359 016 555,18 грн. сплачений повністю

Випуски облігацій Облігації серії А, процентні іменні, форма випуску бездокументарна,

Свідоцтво ДКЦПФР № 24/2/2015 від 26.02.2015

Строк погашення 30.12.2028

Облігації серії В, процентні іменні, форма випуску бездокументарна,

Тимчасове свідоцтво НКЦПФР № 69/2/2018/Т від 03.08.2018

Строк погашення 27.05.2025

Основний вид діяльності 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 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (основний);

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

Керівник Лашин Дмитро Володимирович

Середня кіл-ть співробітників 82

Відповідальні за фінансову звітність Директор - Лашин Дмитро Володимирович з 08.08.2018 р.

Головний бухгалтер - Омельченко Тетяна Вікторівна

Думка аудитора щодо повного розкриття інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на дату аудиту відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639

На нашу думку, ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" в повній мірі розкрила відомості про кінцевого бенефіціарного власника, та відобразила в Примітці 1.1. "Інформація про підприємство" і Примітці 1.2. "Схематичне зображення структури власності" відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639.

Станом на 31 грудня 2022 року Кінцевим бенефіціарним власником з непрямым вирішальним впливом є громадянка України Дорохіна Марина Вагіфівна 27.08.2004 р.н. Ідентифікаційний номер- 3822502665. Адреса бенефіціара: Україна, 01021, місто Київ, вул. Грушевського Михайла, будинок 9-А, квартира ГЗ-4.

Інформація про те, чи є Товариство контролером/учасником небанківської фінансової групи та підприємством, що становить суспільний інтерес

Станом на 31 грудня 2022 року ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" не є контролером/учасником небанківської фінансової групи, та підприємством, що становить суспільний інтерес.

Інформацію про наявність у Товариства материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності)

Материнською компанією ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" є єдиний засновник КОМПАНІЯ ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД (Адреса засновника: 4Б ОРФЕОС СТРИТ, 1070, НІКОСІЯ, КІПР). Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 359 016 555,18 грн.

Дочірні компанії в ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" відсутні.

Думка аудитора щодо відповідності розміру статутного капіталу установчим документам або інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань

Величина статутного капіталу відображена в рядку 1400 "Зареєстрований (пайовий) капітал" Балансу Товариства, станом на 31 грудня 2022 року, в сумі 359 016 555.18 (триста п'ятдесят дев'ять мільйонів шістнадцять тисяч п'ятсот п'ятдесят п'ять) грн. 00 коп., відповідає розміру зазначеному в Розділі 5, пункт 5.2 Статуту (нова редакція), затвердженого Загальними зборами учасників (протокол 1/27-11-18 від 27 листопада 2018 р. ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРЦ ЛАВИНА") і зареєстрованого (27 листопада 2018 р.) приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко І.С. під №3428.

Неоплачений капітал станом на 31 листопада 2022 р. відсутній.

Думка аудитора щодо повноти та достовірності розкриття інформації щодо складу і структури фінансових інвестицій

Станом на 31 грудня 2022 року, у складі довгострокових фінансових інвестицій обліковуються іменні відсоткові незабезпечені облігації серії F ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" (код ISIN UA4000202071, строк погашення 28 серпня 2028 року) в кількості 1 900 шт., номінальною вартістю 1 900 тис. грн. Ці облігації Товариство має намір утримувати до погашення та оцінює за амортизованою собівартістю.

ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА", в повній мірі відобразила операції з довгостроковими фінансовими інвестиціями в Примітці 7.3 "Довгострокові фінансові інвестиції", та в Примітці 8.2 "Розкриття інформації про пов'язані сторони".

На нашу думку, визнання, класифікація, оцінка, а також ступінь розкриття інформації про

довгострокові фінансові інвестиції в цілому відповідає вимогам МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", та нормам облікової політики, визначеної Товариством.

Інші фінансові інвестиції у складі активів ТОВ "ТРЦ "ЛАВИНА", станом на 31 грудня 2022 року відсутні.

Думка аудитора щодо інформації про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан юридичної особи

Наявність подій після дати балансу, які не були відображені у фінансовій звітності (див. Примітку 11 Події після Балансу), проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" за 2022 рік, аудиторами не встановлено.

Аудиторами проведено процедури вивчення та ідентифікації подій, що сталися в період між 31 грудня 2022 року та датою аудиторського звіту. В результаті аудиту бухгалтерських документів та укладених/розірваних договорів за період після 31 грудня 2022 року не виявлено:

- подій після дати балансу, які надавали б додаткову інформацію про визначення сум, пов'язаних з умовами, що існували на дату балансу та вимагали б коригування відповідних активів і зобов'язань, а також уточнення оцінки відповідних статей;
- подій, що вказували б на умови, що виникли після дати балансу, що потребують коригування статей фінансових звітів.

Тобто відповідно до виконаних процедур передбачених МСА 560 "Події після звітного періоду" нами не виявлено підстав, що мали б привести до коригування фінансової звітності Товариства внаслідок подій після дати балансу.

Думка аудитора щодо інформації про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність юридичної особи у майбутньому, та оцінку ступеня їх впливу

Наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність юридичної особи у майбутньому за виключенням питання розкритого в розділах "Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності", та "Пояснювальний параграф" аудиторами не встановлено.

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/

Від імені ПАФ "АУДИТСЕРВІС":

партнер із завдання/директор _____ **Анатолій МЯРКОВСЬКИЙ**

Дата складання звіту незалежного аудитора: 31 серпня 2023 року

Приватна аудиторська фірма "АУДИТСЕРВІС"

Юридична адреса: вулиця Героїв Маріуполя, будинок 26, м. Хмельницький, Хмельницька обл., 29000, Україна

Фактичне місцезнаходження: вул. Героїв Маріуполя, будинок 26, м. Хмельницький, Хмельницька обл., 29000, 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 № 90-кя від 29 жовтня 2022

року

Дата та номер договору на проведення аудиту - № 48 від 14 грудня 2022 р.

Дата початку та дата закінчення проведення аудиту - з 14 грудня 2022 року по 31 серпня 2023 року

Рішення про призначення суб'єкта аудиторської діяльності було прийнято Загальними зборами учасників (Рішення №1/14-12 від 14 грудня 2022 року)

XVI. Твердження щодо річної інформації

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 2021 року та звіту про прибуток чи збиток та інший сукупний дохід, звіту про зміни капіталу та звіту про рух грошових коштів за 12 місяців 2021 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 застосовувало належну облікову політику, її застосування було послідовним і підтверджувалося обґрунтованими та виваженими припущеннями та розрахунками. Також було дотримано всіх відповідних МСФЗ.