

29000, Хмельницька обл.,
м. Хмельницький,
вул. Гітаріна, буд. 26,
тел. (0382) 658-167
факс (0382) 704-083

код ЄДРПОУ 21323931
п/р 26003019224001
в АТ «Альфа-Банк»
МФО 300346

Аудитсервіс

приватна аудиторська фірма

№ 0128 Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Аудиторської палати України

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ТРЦ ЛАВИНА»
станом на 31 грудня 2019 року**

**Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку
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 31.12.2019 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 питання, описаного 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 2019 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 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Інша поточна дебіторська заборгованість

Впродовж 2019 року на балансі Товариства обліковувалась інша дебіторська заборгованість ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" за Договором відступлення права вимоги за Договором займу від компанії-нерезидента.

Відповідно до даного Договору ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" визнає заборгованість перед ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" в розмірі гривневого еквіваленту суми 4 389 272 доларів США по курсу НБУ на 07.03.2017 року, що складало 118 603 тис. грн. станом на 07.03.2017 р. Договором зафіксовано суму в гривні, так як розрахунки по даному договору здійснюються між компаніями резидентами України у національній валюті. Станом на 31.12.2018 року сума

заборгованості мала б складати 6 989,3 тис. грн. Дана заборгованість була повністю погашена ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА", протягом дії договору, в сумі 118 603 тис. грн., в тому числі в 2019 році в сумі 6 989,3 тис. грн.

Товариство визнало іншу дебіторську заборгованість за даним Договором у валютному еквіваленті та нараховувало курсові різниці, що суперечить умовам Договору. Також нарахування курсових різниць за даною заборгованістю є порушенням п. 20 М(С)БО 21 "Вплив валютних курсів" та умов Договору і призвело до зниження іншої дебіторської заборгованості та зниження фінансового результату на 4 049 тис. грн. станом на 31.12.2018 року, та завищення фінансового результату на 4 049 тис. грн. станом на 31.12.2019 року.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг видання 2016-2017 років, перекладених українською мовою, затверджених в якості національних стандартів аудиту рішенням АПУ від 08.06.2018 року № 361, (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 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.

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 аудиторами використовувались 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.

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

Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.1 «Основа складання звітності» - де описано, що фінансова звітність станом на 31.12.2019 року є першою фінансовою звітністю, складеною відповідно до МСФЗ, що були розроблені Радою (Комітетом) з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та роз'яснень Комітету з тлумачень міжнародної фінансової звітності, а також відповідно роз'яснень Постійного комітету з тлумачень, що були затверджені комітетом з міжнародного бухгалтерського обліку та діяли на дату складання фінансової звітності. Перше застосування МСФЗ передбачає складання фінансової звітності відповідно до МСФЗ (IFRS) 1 «Перше використання МСФЗ».

Застосування МСФЗ 1 передбачає розкриття порівняльної інформації за період, попередній звітному, що обумовлює необхідність трансформації звіту про фінансовий стан на 31.12.2017 р. та 31.12.2018 р., а також звіту про сукупні прибутки та збитки за 2018 рік, звіту про рух грошових коштів за 2018 рік та звіту про власний капітал за 2018 рік. Тому ми звертаємо увагу

на Примітки до фінансової звітності, які пояснюють внесення коригувань у вхідні залишки Звіту про фінансовий стан на 01.01.2018 р. та фінансову звітність за 2018 рік під час складання першого повного пакету фінансової звітності за МСФЗ станом на 31.12.2019 рік.

Фінансова звітність Товариства, складена на основі МСФЗ, але представлено за формами, встановленими Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженим наказом МФУ від 07.02.2013 р. № 73.

Враховуючи, що економічна діяльність ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» здійснюється на території України, ми звертаємо увагу на наступне питання. Виникнення політичного протистояння, а також проведення Операції об'єднаних сил на сході України привело до економічної кризи. Поліпшення економічної ситуації в країні залежить від сукупності економічних, фінансових та правових заходів, які будуть впроваджені. Тому, на даний момент, у зв'язку з невизначеністю переліку та термінів впровадження таких заходів, неможливо достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації в країні на майбутню діяльність Товариства. Як результат, фінансова звітність, що додається, не містить коригувань, які могли б стати результатом такої невпевненості. Такі коригування будуть відображені в звітності, як тільки вони стануть відомі та зможуть бути оцінені (пункт 8.1.2 «Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів» Приміток).

Звертаємо також увагу на суттєві наслідки глобальної пандемії COVID-19 на світову, в т.ч. українську економіку і великі фінансові ринки - перебої з виробництвом і постачаннями, падіння продажів, виручки, продуктивності або всього перерахованого вище відразу, недоступність персоналу (в тому числі висококваліфікованого), закриття представництв, торгових точок і так далі, труднощі або повна неможливість залучення фінансування, затримка в реалізації планів на розширення, підвищена волатильність фінансових інструментів, зниження туризму, культурної та спортивної активності, і т.д.

Товариство не проводило коригування показників фінансової звітності за 2019 рік, але продовжує аналізувати унікальні обставини і ризики, з яким вона зіткнулася, щоб правильно оцінити наслідки для фінансової звітності.

Ці події можуть суттєво вплинути на подальшу діяльність Товариства та її фінансові результати, і наразі цей вплив неможливо достовірно оцінити.

Наша думка не була модифікована з цього приводу.

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

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

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

Не вносячи до нашого висновку застережень, в наступних пояснювальних параграфах, ми звертаємо увагу на додаткову інформацію.

ЗВІТ ПРО ІНШІ ПРАВОВІ ТА РЕГУЛЯТОРНІ ВИМОГИ

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 р.
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 26.02.2015р. Строк погашення 30.12.2028р. Облігації серії В , процентні іменні, форма випуску бездокументарна, Тимчасове свідоцтво НКЦПФР № 69/2/2018/Т від 03.08.2018р. Строк погашення 27.05.2025р.
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 кід-ть співробітників	80
Відповідальні за фінансову звітність	Директор – Лашин Дмитро Володимирович з 08.08.2018 р. Головний бухгалтер – Омельченко Тетяна Вікторівна

Відповідність розміру статутного та власного капіталу вимогам законодавства України

Величина статутного капіталу відображена в рядку 1400 «Зареєстрований (пайовий) капітал» Балансу Товариства, станом на 31 грудня 2019 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 27.11.2018 р. ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА») і зареєстрованого (27.11.2018 р.) приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко І.С. під №3428.

Розмір Власного капіталу, станом на 31.12.2019 р., достовірно відображений в рядку 1495 Балансу, та складає 622 062 тис. грн.

Інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток) відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності

Станом на 31.12.2019 року загальні активи ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» в порівнянні з даними на початок 2019 року збільшились на 12,58 % і відповідно складають 4 199 332 тис. грн. Зміна структури активів відбулася в основному за рахунок збільшення іншої поточної дебіторської заборгованості та довгострокових фінансових інвестицій.

Ми підтверджуємо достовірність, повноту та відповідність визнання, класифікації та оцінки активів відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Під час проведення аудиту активів аудитор не дає абсолютну гарантію того, що перевірена інформація вільна від суттєвих помилок.

Нематеріальні активи на балансі Товариства представлені програмним забезпеченням необхідним для ведення бухгалтерського обліку. Методологічні засади формування в бухгалтерському обліку інформації про нематеріальні активи та розкриття інформації про них у фінансовій звітності встановлює МСБО 38 «Нематеріальні активи». Станом на 31.12.2019 року, залишкова вартість нематеріальних активів складає 66 тис. грн.

На нашу думку, нематеріальні активи достовірно і повно відображені у фінансовій звітності Товариства; їх визнання, класифікація, оцінка, а також ступінь розкриття інформації, в цілому відповідають вимогам МСБО 38, МСБО 36 «Зменшення корисності активів» та нормам облікової політики, визначеної Товариством.

Основні засоби, відповідно до вимог МСБО 16 «Основні засоби», відображаються за первісною вартістю за вирахуванням накопиченого зносу та накопичених збитків від зменшення корисності. Вартість основних засобів включає в себе вартість професійних послуг, а також, у випадку кваліфікованих активів витрати на позики капіталізуються. Знос розраховується як зменшення вартості активів, до їх оціночної залишкової вартості, якщо така існує, протягом усього очікуваного строку корисного використання. Нарахування зносу починається, коли активи готові до їх цільового використання.

Первісна вартість основних засобів, що знаходились на балансі, станом на 31.12.2019 року, складає 2 651 427 тис. грн. При відображенні в обліку руху основних засобів порушень не виявлено. Знос основних засобів станом на 31.12.2019 року складає 418 202 тис. грн., залишкова вартість основних засобів, станом на 31.12.2019 року, становить 2 233 225 тис. грн.

На нашу думку, основні засоби достовірно і повно відображені у фінансовій звітності Товариства; їх визнання, класифікація, оцінка, а також ступінь розкриття інформації, в цілому відповідають вимогам МСБО 16 і МСБО 36 та нормам облікової політики, визначеної Товариством.

Станом на 31 грудня 2019 року, у складі довгострокових фінансових інвестицій обліковуються іменні відсоткові незабезпечені облігації (строк погашення 28.08.2028р) Ці облігації Товариство має намір утримувати до погашення та оцінює за амортизованою собівартістю.

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.

Запаси, відповідно до вимог МСБО 2 «Запаси», оцінюються за меншою з двох величин: собівартістю або чистою вартістю реалізації товарів, що будуть продані окремо. Порушень при веденні обліку руху товарно-матеріальних цінностей перевіркою не виявлено. Станом, на 31 грудня 2019 року, запаси складають 2 034 тис. грн.

На нашу думку, запаси достовірно і повно відображені у фінансовій звітності Товариства; їх визнання, класифікація, оцінка, а також ступінь розкриття інформації, в цілому відповідають вимогам МСБО 2 та нормам облікової політики, визначеної Товариством.

Поточна дебіторська заборгованість, станом на 31.12.2019 року, складає 1 538 990 тис. грн.. Дебіторська заборгованість відповідає критеріям визнання її фінансовими активами згідно з МСБО 1 «Подання фінансової звітності», МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами», МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації». Станом на 31.12.2019 р. в р. 1125 Балансу відображено **поточну дебіторську заборгованість за роботи, товари, послуги (представлену поточною заборгованістю (до 12 місяців) за майно, що передано в оренду, а також заборгованістю термін сплати якої настав) в сумі - 77 120 тис. грн.** за вирахуванням резерву під очікувані кредитні збитки В зв'язку з тим, що ризики не повернення заборгованості незначні, тому Товариство оцінює резерв під збитки в розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії. Станом на 31 грудня 2019 року загальна сума резерву під очікувані кредитні збитки статті «Дебіторська заборгованість за роботи, товари, послуги» складає 7 146 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 р. в р. 1135 Балансу відображено дебіторську заборгованість за виданими авансами в сумі 41 092 тис. грн., в р. 1135 Балансу відображено **дебіторську заборгованість з бюджетом** в сумі 9199 тис. грн., в р. 1140 та в р. Балансу відображено **дебіторську заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів** в сумі 30 321 тис. грн., що представлена заборгованістю нарахованих доходів по іменним відсотковим незабезпечених облігаціях ПрАТ «МАНДАРИН ПЛАЗА» (код ISIN UA4000202071), та в р. 1155 Балансу відображена **інша поточна дебіторська заборгованість**, що включає заборгованість за виданою поворотною безвідсотковою фінансовою допомогою, заборгованість за переданими векселями, за видані аванси постачальникам, та іншу в сумі 1 381 258 тис. грн.

Операції по **поточному рахунку** здійснюються з дотриманням вимог "Інструкції про безготівкові розрахунки в Україні в національній валюті", згідно з Постановою Правління Національного банку України від 21 січня 2004 року за № 22, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 29 березня 2004 року за № 377/8976, з урахуванням змін та доповнень, внесених Постановами Правління Національного банку України. Залишок грошових коштів на поточних рахунках в банках в національній валюті, станом на 31.12.2019 року складає 399 тис. грн.

Згідно облікової політики Товариства, грошові кошти та їх еквіваленти обліковуються за їх номінальною вартістю. На нашу думку, визнання, класифікація, оцінка грошових коштів відповідають вимогам визнання активами, згідно з МЗФЗ та інших нормативних документів, а також достовірно і повно розкриті у фінансовій звітності.

Витрати майбутніх періодів, станом на 31.12.2019 року, складають 25 тис. грн., що представлені страхуванням відповідальності.

Інші оборотні активи представлені Податковим кредитом, по якому станом на 31.12.2019 року не було факту реєстрації ПДВ в єдиному реєстрі податкових накладних на загальну суму 1 683 тис. грн., та нарахованому ПДВ на попередню оплату в сумі 20 321 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 року загальні зобов'язання і забезпечення Товариства складають – 3 577 270 тис. грн., які збільшилися (на 10,63 %) за рахунок збільшення суми поточної кредиторської заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями та інших поточних зобов'язань.

Зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань, відповідно до МСФЗ 9.

Довгострокові зобов'язання, станом на 31.12.2019 року, складаються із довгострокових зобов'язань в іноземній валюті (довгострокова відсоткова позика) в сумі 77 146 тис. грн., зобов'язаннями за облігаціями у сумі 1 519 818 тис. грн., та довгострокових зобов'язань з фінансової оренди в сумі 14 774 тис. грн.

Поточні зобов'язання, станом на 31.12.2019 року, складаються із поточної кредиторської заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями по фінансовій оренді в сумі 8 280 тис. грн., поточних зобов'язань в іноземній валюті по довгостроковій відсотковій позиці в сумі 947 912 тис. грн., поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги в сумі 134 604 тис. грн., поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом 8 180 тис. грн., інші поточні зобов'язання складають 785 009 тис. грн.

Доходи майбутніх періодів, станом на 31.12.2019 року, становлять 81 546 тис. грн. які 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.

Поточні забезпечення, станом на 31.12.2019 року, відсутні. В порушення вимог МСФЗ Товариство не нараховує резерв відпусток. Але таке відхилення не є суттєвим для фінансової звітності Товариства.

Заборгованість за розрахунками з оплати праці та зі страхування на кінець 2019 року відсутні. Нарахування та виплата заробітної плати на Товаристві здійснюється відповідно до Кодексу України «Про працю», Закону України "Про оплату праці" та інших законодавчих документів. В Товаристві здійснюється нарахування оплати праці відповідно до штатного розкладу. Аудиторами не встановлено порушень ведення обліку розрахунків.

На думку аудитора, розкриття інформації за видами зобов'язань подано в фінансовій звітності, в основному, достовірно та повно відповідно до МСФЗ 9.

Порядок проведення та відображення результатів річної інвентаризації в обліку відповідають вимогам «Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань» затвердженого наказом Мінфіну України від 02.09.2014 р. № 879 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 жовтня 2014 р. за № 1365/26142. В ході інвентаризації, проведеної станом на 31 грудня 2019 року, згідно наказу по Товариству № 14-11-2019-О/З від 14 листопада 2019 року, розбіжностей між фактичними даними та даними обліку не встановлено.

Чистий фінансовий результат поточного року - прибуток, який складає 124 980 тис. грн.

За 2019 рік Товариство отримало доходи від передачі в оренду майна в сумі 871 438 тис. грн., Інші операційні доходи склали 232 320 тис. грн. Фінансові доходи по відсоткам депозитів та облігацій склали 348 710 тис. грн. Інші доходи, в т.ч. від продажу векселів, склали 656 404 тис. грн.

Витрати Товариства за 2019 рік складають – 1 655 819 тис. грн.. Основними складовими витрат є собівартість послуг з оренди – 465 728 тис. грн., фінансові витрати (відсотки по кредитах та облігаціям) – 348 710 тис. грн., та собівартість реалізованих векселів 653 056 тис. грн.

На нашу думку, бухгалтерський облік доходів від звичайної діяльності Товариства ведеться відповідно до норм МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами». За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, відображені в журналах-ордерах та оборотно-сальдових відомостях, наданих до перевірки, стосовно витрат Товариства за 2019 рік відповідають первинним документам та даним попередньої фінансової звітності. Аудитор вважає, що звіт про фінансові результати за 2019 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Товариства, а також розкриває інформацію про них.

Станом на 31.12.2019 р., в рядку 1420 «Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)» Балансу достовірно відображено непокритий збиток, в сумі – 127 599 тис. грн., який зменшився за поточний рік на 50,44 %.

Станом на 31.12.2019 року, в рядку 1405 «Капітал у дооцінках» Балансу відображено переоцінку основних засобів в сумі 370 206 тис. грн., в рядку 1410 «Додатковий капітал» в сумі 20 438 тис. грн., що складається з сум, що виникли за рахунок курсових різниць які виникли в результаті коливань валютних курсів між курсом на дату внесення змін до Статуту та на дату фактичного отримання майнового внеску.

Інформація про формування та сплату Статутного капіталу

Станом 31.12.2019 року єдиним власником Товариства із часткою у статутному капіталі 100% є Компанія «ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД» (реєстраційний номер HE 322522), яка зареєстрована за адресою: Кліментос, 33, 4-й поверх, кв/офіс 401, 1061, Нікосія, Кіпр.

Статутний капітал складає 359 016 555.18 (триста п'ятдесят дев'ять мільйонів шістнадцять тисяч п'ятсот п'ятдесят п'ять) грн., та був повністю сформований у відповідності до п. 5.2 Статуту (нова редакція, затверджена рішенням власника ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» протокол № 1/27-11-18 від 27.11.2018 р.) та вимог чинного законодавства.

Порядок формування та сплати статутного капіталу Товариства

1. Створення Товариства. Товариство засноване за рішенням засновників, громадян України на їх особисті кошти та зареєстроване Подільською РДА у м. Києві, номер запису 10711020000030417 в Реєстрі суб'єктів підприємницької діяльності від 14.02.2013 року. Розмір Статутного фонду складає 1000,0 грн.

Статутний капітал, згідно протоколу №1 від 12.02.2013р., сформовано грошовими коштами учасників у розмірі 1000 (одна тисяча) грн. рівними частками по 50%:

- Громадянин України Сокор О.В. зробив внесок грошовими коштами в сумі 500,00 грн. згідно квитанції №18453120 від 29 травня 2013 року;
- Громадянин України Сердюк А.А. зробив внесок грошовими коштами в сумі 500,00 грн. згідно квитанції №18453156 від 29 травня 2013 року.

2. Зміна учасників Товариства. Загальними зборами учасників (Протокол №1/29052013 від 30.05.2013 р.) прийнято рішення про вихід зі складу обох учасників-фізичних осіб Товариства та про уступлення своїх часток у статутному капіталі на користь Компанії «ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД» (реєстраційний номер HE 322522), яка зареєстрована за адресою: Кліментос, 33, 4-й поверх, кв/офіс 401, 1061, Нікосія, Кіпр.

Дані зміни у складі учасників зареєстровані у державному реєстрі суб'єктів підприємницької діяльності 20.06.2013 р. Подільської РДА м. Києва. Компанії «ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД» (Кіпр), згідно договорів купівлі-продажу(оплатного відступлення) частки у статутному капіталі № 1/2013 та № 2/2013 від 30.05.2013 р. та зареєстрованих змін є учасником ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» зі 100% долею у статутному капіталі, що відповідає розміру у грошовому вимірі 1000,0 (одна тисяча) гривень. Статутний капітал сплачено грошовими коштами в повному обсязі.

3. Перше збільшення статутного капіталу Товариства. Згідно протоколу Учасника № 1/12 від 16.12.2014 року, прийнято рішення щодо збільшення статутного капіталу до розміру 6 684 111,52 (шість мільйонів шістсот вісімдесят чотири тисячі сто одинадцять) грн. 52 коп. за рахунок майнового внеску на суму 6 683 111,52 грн., що відповідає 344 115,66 ЄВРО. Зміни зареєстровано 22.12.2014 р. у державному реєстрі суб'єктів підприємницької діяльності Подільської РДА м. Києва.

4. Друге збільшення статутного капіталу Товариства. Згідно Протоколу №1/16 загальних зборів учасників, єдиним учасником, який володіє 100% статутного капіталу, прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства за рахунок майнового внеску на 2 239 362,55 грн., що еквівалентно 90 674,97 Євро станом на 23.06.2015 р.

Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено державним реєстратором 13.07.2015 р. номер запису 10711050009030417. Статутний капітал зареєстровано у сумі 8 923 474,07 грн.

5. Третє збільшення статутного капіталу Товариства. Згідно Протоколу №1/17 загальних зборів учасників, єдиним учасником, який володіє 100% статутного капіталу, прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства за рахунок майнового внеску на 6 763 956,0 грн., що еквівалентно 276 939,0 Євро станом на 12.10.2015 р.

Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено державним реєстратором 21.10.2015р. номер запису 10711050010030417. Статутний капітал зареєстровано у сумі 15 687 430,07 грн.

6. Четверте збільшення статутного капіталу Товариства. Згідно Протоколу №1/18 загальних зборів учасників, єдиним учасником, який володіє 100% статутного капіталу, прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства за рахунок майнового внеску на 111 430 108,0 грн., що еквівалентно 4 455 777,22 Євро станом на 21.10.2015 р.

Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено державним реєстратором 02.11.2015р. номер запису 10711050011030417. Статутний капітал зареєстровано у сумі 127 117 538,07 грн.

7. П'яте збільшення статутного капіталу Товариства. Згідно Протоколу №1/22 загальних зборів учасників, єдиним учасником, який володіє 100% статутного капіталу, прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства за рахунок майнового внеску на 80 428 428,73 грн., що еквівалентно 3 264 397,0 Євро станом на 04.12.2015 р.

Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено державним реєстратором 15.12.2015 р. номер запису 10711050012030417. Статутний капітал зареєстровано у сумі 206 757 233,59 грн.

8. Шосте збільшення статутного капіталу Товариства. Згідно Протоколу №1/24 загальних зборів учасників від 18.12.2015р., єдиним учасником, який володіє 100% статутного капіталу,

прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства за рахунок майнового внеску на 4 815 305,66 грн., що еквівалентно 189 110,0 Євро станом на 18.12.2015 р.

Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено державним реєстратором 28.12.2015 р. номер запису 10711050013030417. Статутний капітал зареєстровано у сумі 211 572 539,25 грн.

9. Сьоме збільшення статутного капіталу Товариства. Згідно Протоколу № 1/26 загальних зборів учасників від 02.03.2016р., єдиним учасником, який володіє 100% статутного капіталу, прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства за рахунок майнового внеску на 70 202 470,19 гривень, з яких 56 659 855,69 гривень еквівалентно 1 924 126,00 Євро, та 13 542 614,50 гривень, що еквівалентно 500 000 дол. США за курсом НБУ станом на дату Протоколу.

Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено державним реєстратором 22.03.2016 р., реєстраційний номер справи 107103041755. Статутний капітал зареєстровано у сумі 281 775 009,44 грн.

10. Восьме збільшення статутного капіталу Товариства. Згідно Протоколу №1/31 загальних зборів учасників від 21.06.2016р., єдиним учасником, який володіє 100% статутного капіталу, прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства за рахунок майнового внеску на 11 985 815,12 гривень, з яких 241 275,38 гривень еквівалентно 8 607,00 Євро, та 11 744 539,74 гривень, що еквівалентно 471 500 дол. США за курсом НБУ станом на дату Протоколу.

Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено державним реєстратором 29.08.2016 р. реєстраційний номер справи 107103041755. Статутний капітал зареєстровано у сумі 293 760 824,56 грн.

11. Дев'яте збільшення статутного капіталу Товариства. Згідно Протоколу №1/36 загальних зборів учасників від 22.08.2016 р., єдиним учасником, який володіє 100 % статутного капіталу, прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства за рахунок майнового внеску на 61 532 111,02 гривень, з яких 40 692 442,18 гривень еквівалентно 1 422 204 Євро, та 17 839 668,84 гривень, що еквівалентно 824 927 дол. США за курсом НБУ станом на дату Протоколу.

Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено державним реєстратором 27.10.2016 р. реєстраційний номер справи 107103041755. Статутний капітал зареєстровано у сумі 355 292 935,58 грн.

12. Десяте збільшення статутного капіталу Товариства. Згідно до Протоколу Загальних зборів учасників №1/38 від 10 листопада 2016 року, єдиним учасником Товариства, що володіє 100% статутного капіталу, прийнято рішення про збільшення статутного капіталу за рахунок майнового внеску на 3 723 619,60 гривень, що еквівалентно 145 670,00 доларів США за офіційним курсом НБУ станом на 10.11.2016 року. Статутний капітал зареєстровано у сумі 359 016 555,18 гривень.

Таким чином станом на 31.12.2019 р. статутний капітал сформовано у сумі 359 016,5 тис. грн., в тому числі: грошовими коштами у сумі 1 тис. грн. та отриманим майном на суму 359 015,5 тис. грн.

Неоплачений капітал станом на 31.12.2019 р. відсутній.

Інформація про відповідність резервного фонду установчим документам

Відповідно до п.6.1 нової редакції Статуту зареєстрованого 16.07.2019 р. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко І.С. під №3428 та затвердженого протоколом загальних зборів учасників № 1/27-11-18 від 27.11.2018 р. Товариство може створювати та використовувати резервний фонд в розмірі, що визначається загальними зборами Учасників Товариства. Станом на 31.12.2019 р. Загальні збори Товариства, щодо формування резервного фонду не проводилися, резервний фонд Товариством не формувався.

Інформація про стан корпоративного управління

Протягом звітного року в ТОВАРИСТВІ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА» функціонували наступні органи корпоративного управління:

- загальні збори учасників Товариства;
- директор Товариства.

Формування складу органів корпоративного управління ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА» здійснюється відповідно до положень діючої редакції Статуту.

Загальні збори учасників Товариства протягом 2019 року приймали рішення віднесені до їх компетенції, що підтверджено відповідно складеними протоколами.

Поточне управління фінансово-господарською діяльністю Товариства протягом звітного року здійснює директор в межах повноважень, які встановлено Статутом Товариства.

На підставі роботи, проведеної під час аудиту, на нашу думку, Звіт про корпоративне управління підготовлено відповідно до вимог, викладених у частині 3 ст. 40-1 Закону про цінні папери. Відповідно до додаткових вимог Закону про цінні папери ми повідомляємо, що інформація розкриття якої вимагається пп. 5-9 частини 3 ст. 40-1 Закону про цінні папери узгоджується із інформацією, яка міститься у фінансовий звітності, та нашими знаннями, отриманими під час перевірки корпоративних та статутних документів за звітний період, що закінчився 31.12.2019 року.

Крім того, під час аудиту Звіту про корпоративне управління ми перевірили, що інформація, розкриття якої вимагається пп. 1-4 частини 3 ст. 40-1 Закону про цінні папери розкрита у Звіті про корпоративне управління повністю у відповідності до вимог ст. 40-1 Закону про цінні папери

Хоча Товариством з обмеженою відповідальністю «ТРЦ ЛАВИНА» не затверджено Кодексу (принципів) корпоративного управління, проте на підставі проведеного аналізу та аудиторських процедур, на думку аудитора, впровадження основних принципів корпоративного управління задовільне.

Інформація щодо наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Комісії разом з фінансовою звітністю

Під час виконання завдання (згідно з МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність») ми здійснили аудиторські процедури щодо виявлення наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом та подається до Комісії разом з фінансовою звітністю.

Ми не виявили фактів суттєвої невідповідності між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається Товариством та подається до Комісії разом з фінансовою звітністю.

Станом на 31.12.2019 року Товариство є емітентом звичайних незабезпечених відсоткових іменних облігацій, за якими боргові зобов'язання за номінальною вартістю облігацій, відображені в складі довгострокових зобов'язань складають 1 519 818 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. Станом на 31.12.2019 року, в обігу знаходилось 592 979 шт.

Кошти залучені від публічного розміщення облігацій серії «А» використовуватимуться для фінансування будівництва Торгово-розважального центру «ЛАВИНА» по вул. Берковецька, 6 у м. Києві відповідно до Договору генерального підряду з виконанням функції служби замовника від 16.02.13. №3/12/12, укладеного між ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА», код ЄДРПОУ 38537759, та ТОВ «МЕГАЛАЙН ГЛОБАЛ ІУКРЕЙН», код ЄДРПОУ 37476088, на загальну суму 600 000 000 (шістсот мільйонів) грн.

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. Станом на 31.12.2019 року в обігу знаходилось 926 839 шт.

Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій будуть спрямовані в повному обсязі на здійснення господарської діяльності Емітента, а саме:

- 84 979 364,10 (вісімдесят чотири мільйони дев'ятсот сімдесят дев'ять тисяч триста шістдесят чотири грн. 10 коп.) гривень будуть використані на погашення основної суми боргу по Кредитному договору № 1 від 05.03.2013 року, що укладений між Емітентом та IKSORIA BUSINESS LIMITED (Кіпр).
- 376 720 635,90 (триста сімдесят шість мільйонів сімсот двадцять тисяч шістсот тридцять п'ять грн. 90 коп.) гривень будуть використані на часткове погашення основної суми боргу по Договору позики №2/15 від 01.12.2015 року, що укладений між Емітентом та IKSORIA BUSINESS LIMITED (Кіпр).
- 500 000 000,00 (п'ятсот мільйонів грн. 00 коп.) гривень на фінансування проекту "Будівництво торгово-розважального центру на вулиці Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва" (2а черга будівництва "ТРЦ Лавина").

Допоміжна інформація, яка розкривається в аудиторському висновку:

Інформація про пов'язаних осіб

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

На запит аудитора щодо переліку пов'язаних сторін, управлінським персоналом ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» повідомлено, що такими особами є учасники Товариства:

- Нерезидент «ІКОСІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД», учасник Товариства;
- ТОВ «МАНДАРИН ПЛАЗА»;
- ТОВ «ЦКП»
- ТОВ «ТАУН ПРОПЕРТІ»
- Директор Товариства Лашин Д.В.

За 2019 рік були здійснені наступні операції з пов'язаними сторонами, тис. грн.:

Операція	2019 р.
Видані аванси (оренда нежитлового приміщення)	41 091
Відсотки по нарахованим доходам	30 321
Безвідсоткова поворотна допомога надана	1 125 466
Безвідсоткова поворотна допомога повернуто	796 681
Безповоротна фінансова допомога	60 069
Продаж цінних паперів (вексель)	633 537
Довгострокові зобов'язання по облігаціям	397 290
Отримання строкових відсоткових кредитів	0
Нараховані відсотки по облігаціях	152 792
Нараховано відсотки по кредитному договору	113 330

Протягом 2019 року управлінському персоналу нараховується і виплачується заробітна плата відповідно до встановленої системи оплати праці. Компенсації та інші виплати керівництву підприємства, іншому управлінському персоналу не здійснювались.

За 2019 року оплата праці провідному управлінському персоналу склала 1 079 тис. грн.

Аудиторами проведено необхідні процедури для досягнення мети аудиту операцій з пов'язаними сторонами відповідно до МСА 550 «Пов'язані сторони». Результати виконаних процедур свідчать, що мав місце належний облік і розкриття ідентифікованих відносин та операцій з пов'язаними сторонами відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони».

Отже, ми не виявили фактів суттєвої невідповідності операцій з пов'язаними сторонами, що підлягала аудиту та інформацією, що розкривається в фінансовій звітності в Примітці 8.2 «Розкриття інформації про пов'язані сторони».

Інформація про наявність подій після дати балансу

Наявність подій після дати балансу, які не були відображені у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА» за 2019 рік аудиторами не встановлено.

Аудиторами проведено процедури вивчення та ідентифікації подій, що сталися в період між 31.12.2019 року та датою аудиторського звіту. В результаті аудиту бухгалтерських документів та укладених/розірваних договорів за період після 31.12.2019 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.

Ідентифікація та оцінка аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства

Відповідно до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності» нами ідентифіковано й оцінено ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства, а також отримано достатні та прийнятні аудиторські докази, що стосуються оцінених ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства через розробку і застосування прийнятних дій у відповідь.

Викривлень фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА» за 2019 рік внаслідок шахрайства аудиторами не було встановлено.

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

Відповідно до п. 2 ст. 44 ЗУ «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» від 6 лютого 2019 року № 2275-VIII (з дати набуття чинності, тобто з 17.06.2019 року) рішення про надання згоди на вчинення правочину, якщо вартість майна, робіт або послуг, що є предметом такого правочину, перевищує 50 відсотків вартості чистих активів товариства станом на кінець попереднього кварталу, приймаються виключно загальними зборами учасників.

Впродовж 2019 року рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо заключення договорів оренди, зміну ставки за простими іменними відсотковими облігаціями, залучення кредитних коштів приймалися виключно рішеннями учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА», які оформлено відповідними протоколами.

Додаткова інформація

На виконання вимог передбачених ст.14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21 грудня 2017 року № 2258-VIII повідомляємо наступну додаткову інформацію.

- ПАФ «АУДИТСЕРВІС» було призначено суб'єктом аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства за 2019 рік Загальними зборами учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА» (ПРОТОКОЛ № 1/02-03 від 02 березня 2020 року) за результатами проведеного конкурсу з відбору суб'єктів аудиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства. Аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРЦ ЛАВИНА» за 2019 рік проведено відповідно до договору № 26 від 02 березня 2020 року.
- Дата початку виконання завдання – «02» березня 2020 року. Дата закінчення виконання завдання – «15» червня 2020 року. Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень – 2 роки. Це завдання також є другим роком проведення ПАФ «АУДИТСЕРВІС» обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства після визнання Товариства суб'єктом суспільного інтересу у відповідності до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV.
- У розділі «Ключові питання аудиту» цього звіту нами розкрито питання, що мало найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, та на яке, згідно з нашим професійним судженням, доцільно звернути увагу. Це питання були розглянуті в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому й враховувались при формуванні нашої думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цього питання.

- Нам не відомо про будь-які фактичні або підозрювані інциденти, і жодні інші питання не були виявлені під час проведення нами аудиторських процедур. На нашу думку була досягнута висока результативність аудиту в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством.
- За результатами проведеного аудиту фінансової звітності Товариства за 2019 рік нами було підготовлено Додатковий звіт до Аудиторського комітету (далі – Додатковий звіт). Наш Додатковий звіт було надано Службі внутрішнього аудиту (контролю), на яку покладено функції Аудиторського комітету. Ми не виявили жодних фактів не узгодженості інформації між Додатковим звітом для аудиторського комітету та інформацією зазначеною у Звіті незалежного аудитора.
- ПАФ «АУДИТСЕРВІС» не надавало Товариству послуг, заборонених відповідно до вимог статті 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII протягом 2019 року та у період з 1 січня 2020 року до дати підписання цього звіту незалежного аудитора.
- ПАФ «АУДИТСЕРВІС» та ключовий партнер з аудиту є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та стичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Під час проведення аудиту нами не було встановлено жодних додаткових фактів або питань, які могли б вплинути на нашу незалежність і на які ми б хотіли звернути Вашу увагу.
- Аудитор або ПАФ «АУДИТСЕРВІС» не надавали інші послуги Товариству або контролюваному ним суб'єктам господарювання, крім послуг з обов'язкового аудиту або огляду фінансової звітності.
- У розділі «Звіт щодо фінансової звітності» цього звіту незалежного аудитора розкрито інформацію щодо обсягів аудиту та властивих для аудиту обмежень.

Масштаби нашої перевірки не були обмежені будь-яким способом та нам надали доступ до всієї необхідної інформації.

Аудит не гарантує виявлення всіх суттєвих викривлень через такі фактори, як використання суджень, тестувань, обмеження, властиві внутрішньому контролю, а також через те, що більшість доказів, доступних аудиту, є радше переконливими, ніж остаточними.

Властиві обмеження аудиту створюють невід'ємний ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансових звітів не будуть виявлені, навіть при належному плануванні і здійсненні аудиту відповідно до МСА.

Ми отримали обґрунтовану впевненість про відсутність суттєвих викривлень у фінансових звітах Товариства.

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є

Головний аудитор ПАФ «АУДИТСЕРВІС»  **Єсісва Н. К.**

/сертифікат аудитора серія А № 006166 від 19.01.2007р., виданий рішенням Аудиторської палати України №171/3 від 19.01.2007 р. та зареєстрований у Реєстру аудиторів та суб'єктів

аудиторської діяльності Аудиторської палати України за № 101101/

Додатки: Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2019 рік;
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2019 рік;
Звіт про рух грошових коштів за 2019 рік;
Звіт про власний капітал за 2018 рік;
Звіт про власний капітал за 2019 рік;
Примітки до річної фінансової звітності за 2019 рік.

Директор ПАФ «АУДИТСЕРВІС»

Мирковський А.Й.
/сертифікат аудитора серії А № 001015 від 24 березня 1994 року, виданий рішенням Аудиторської палати України № 13 від 24 березня 1994 р. та зареєстрований у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Аудиторської палати України за № 101095/

Дата складання Аудиторського висновку: 15 червня 2020 року

Приватна аудиторська фірма «АУДИТСЕРВІС»

Юридична адреса: вул. Гагаріна, будинок 26, м. Хмельницький, Хмельницька обл., 29000, Україна

Фактичне місцезнаходження: вул. Гагаріна, будинок 26, м. Хмельницький, Хмельницька обл., 29000, Україна

Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 21323931

Номер та дата Свідоцтва про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності, виданого АПУ: Свідоцтво № 0128, видано рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 р. № 988

Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Аудиторської палати України: № 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 Свідоцтва АПУ про відповідність системи контролю якості: Свідоцтво № 0631 видано рішенням Аудиторської палати України від 29.09.2016 р. № 330/4. Свідоцтво чинне до 31.12.2021 р.

Додаток 1

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

Дата (рік, місяць, число)

Коди		
2020	01	01
за ЄДРПОУ	38537759	
за КОАТУУ	8038600000	
за КОПФГ	240	
за КВЕД	41.20	

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"
 Територія Святошинський район м.Київ
 Організаційно-правова форма господарювання
 Вид економічної діяльності
 Середня кількість працівників 1 80
 Адреса, телефон УКРАЇНА, 04128, м.Київ, вулиця Берковецька, будинок № 6Д,
 0443334396

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати
 (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками).

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



Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2019 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	109	66
первісна вартість	1001	132	132
накопичена амортизація	1002	(23)	(66)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	2 336 529	2 233 225
первісна вартість	1011	2 603 710	2 651 427
знос	1012	267 181	418 202
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:	1030	-	-
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	-	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	402 588
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	2 336 638	2 636 879
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	2 032	2 034
Виробничі запаси	1101	2 032	2 034
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	97 014	77 120
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1130	-	41 092
за виданими авансами	-	-	-
з бюджетом	1135	211 618	9 199
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	30 321
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	546 211	1 381 258
Поточні фінансові інвестиції	1160	459 210	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	1 440	399
Рахунки в банках	1167	1 440	399
Витрати майбутніх періодів	1170	-	25
Інші оборотні активи	1190	75 970	22 005
Усього за розділом II	1195	1 393 495	1 863 453
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1300	3 730 133	4 499 332
Пасив			
	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	359 017	359 017
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	370 206	370 206
Додатковий капітал	1410	20 438	20 438
Емісійний дохід	1411	-	-

Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-252 982	-127 599
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	496 679	622 062
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2 115 833	1 611 738
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1526	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	2 115 833	1 611 738
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	956 193
товари, роботи, послуги	1615	73 370	134 604
розрахунками з бюджетом	1620	1 334	8 180
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	5 949
розрахунками зі страхування	1625	216,39	-
розрахунками з оплати праці	1630	16	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	410 278	81 546
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	632 823	785 009
Усього за розділом III	1695	1 117 821	1 965 532
утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду			
Баланс	1900	3 730 133	4 199 332

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2020	01	01
38537759		

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"
(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2019 р.

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Форма №2 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	671 438	714 021
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-465728	-352454
Валовий :			
прибуток	2090	405 710	361 567
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	232 320	128 114
Адміністративні витрати	2130	-39773	-29 708
Витрати на збут	2150	-40 294	-32 688
Інші операційні витрати	2180	-2 662	-116 783
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	555 301	310 501
збиток	2195	-	-
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	30 637	190
Інші доходи	2240	656 404	655
Фінансові витрати	2250	-348 710	-208 045
Втрати від участі в капіталі	2265	-	-
Інші витрати	2270	-753 732	-1
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	139 900	103 200
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-14 920	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	124 980	103 200
збиток	2355	-	-

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	124 980	103 200

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	64 358	288 113
Витрати на оплату праці	2505	18 565	13 012

	2510	4 180	3267
Відрахування на соціальні заходи	2515	152 527	161 353
Амортизація	2520	308 772	65 890
Інші операційні витрати	2550	548 402	531 635
Разом			

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Лашин Д.В.

Керівник

Омельченко Т.В.

Головний бухгалтер

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

Дата (рік, місяць, число) 2019 12 31
за ЄДРПОУ 38537759

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРЦ Лавина"
(інтернет-услуги)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) 2019 р.

Форма №3

Код за ДКУД

1601004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Находження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	1 039 122	805 615
Повернення податків і зборів у тому числі податку на додану вартість	3005	152 104	-
Цільового фінансування	3006	-	-
Находження заборгованості від покупців і замовників	3010	-	208
Находження від повернення авансів	3015	378 793	32037
Находження від отримання роялті, авторських винагород	3020	1 757	518
Інші надходження	3045	-	-
Витрачання на оплату:	3095	511	150146
Товарів (робіт, послуг)	3100	-	-
Праці	3105	-374 100	-324161
Відрахувань на соціальні заходи	3105	-15 031	-10519
Зобов'язань із податків і зборів	3110	-4 252	-3207
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3115	-20 878	-7499
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3116	-8971	-
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3117	-	-
Витрачання на оплату авансів	3118	-11907	-7499
Витрачання на оплату повернення авансів	3135	-41 107	-371
Інші витрачання	3140	-678 484	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3190	-2 095	-1701
	3195	447 350	640 904
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Находження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	451 730	468910
необоротних активів	3205	-	26494
Находження від отримання:			
відсотків	3215	316	190
дивідендів	3220	-	-
Находження від деривативів	3225	-	-
Находження від погашення позик	3230	1192898	27730
Находження від вибуття дочірнього підприємства та інших господарських одиниць	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	-631 295	-459210
необоротних активів	3260	-	-
Виплати за деривативами	3270	-	-
Інші платежі	3290	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	1 053 707	65114
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Находження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	-	320
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	-	269421
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-1 502 098	-435799
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-1 502 098	-707 900
Залишок коштів на початок року	3405	-1 041	-1 882
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	1 440	1 312
Залишок коштів на кінець року	3415	399	1 440

Керівник

Лавина Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

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

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2019	01	01
38537759		

Звіт про власний капітал за 2018 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєст- рований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатко- вий капітал	Резерва- ний капітал	Нерозподі- лений прибуток (непокре- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилуче- ний капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	359 017	370 206	20 438	-	-349 036	-	-	400 625
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-789	-	-	-789
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	359 017	370 206	20 438	-	-349 825	-	-	-
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	-	-	-	399 836
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	101 200	-	-	101 200
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спримування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Випущення часток в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом зміни в капіталі	4295	-	-	-	-	-8 357	-	-	-8 357
Залишок на кінець року	4300	359 017	370 206	20 438	-	96 849	-	-	96 849
						-252 987	-	-	496 679

Керівник

Лавин Д.В.

Головний бухгалтер

Смельченко Т.В.

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2020	01	01
38537759		

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавена"
(найменування)

Звіт про власний капітал за 2019 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєст- рований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатко- вий капітал	Резерв- ний капітал	Нерозподі- лений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Випуче- ний капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	359 017	370 206	20 438	-	-252 982	-	-	496 679
Коригування :									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	403	-	-	403
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	359 017	370 206	20 438	-	-252 579	-	-	497 082
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	124 980	-	-	124 980
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку :									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямовання прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Випучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Випучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	4295	-	-	-	-	124 980	-	-	124 980
Залишок на кінець року	4300	359 017	370 206	20 438	-	-127 599	-	-	622 062

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА»
СТАНOM НА КІНЕЦЬ ДНЯ 31 ГРУДНЯ 2019 РОКУ**

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА

Ми підготували подану нижче фінансову звітність та відповідні примітки Товариства з обмеженою відповідальністю «ТРЦ ЛАВИНА», що складається зі звіту про фінансовий стан станом на 31 грудня 2019 року та звіту про прибуток чи збиток та інший сукупний дохід, звіту про зміни капіталу та звіту про рух грошових коштів за 12 місяців 2019 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.

Ця фінансова звітність цим затверджується керівництвом Товариства.

«24» лютого 2020 року

Директор ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА»



Лашин Д.В.

І.ОРГАНІЗАЦІЙНІ АСПЕКТИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

І. Загальні відомості

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.

Свідчення 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.

Середня кількість працівників протягом звітного періоду – 80.

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 2019 році Товариство не змінювало.

В 2019 році основним видом діяльності Товариства є надання в оренду і експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Звітність складається за 12 місяців 2019 року.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Основа складання звітності

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, я сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результат 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 грудня 2019 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаю Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПК

видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО), в редакції чинній на 1 січня 2019 року, що офіційно оприлюднені 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.

Фінансова звітність станом на 31.12.2019 року є першою фінансовою звітністю, складеною відповідно до МСФЗ. Перше застосування МСФЗ передбачає складання фінансової звітності відповідно до МСФЗ (IFRS) 1 «Перше використання МСФЗ». Застосування МСФЗ 1 передбачає розкриття порівняльної інформації за період, попередній звітному, що обумовлює необхідність трансформації звіту про фінансовий стан на 31.12.2017 р. та 31.12.2018 р., а також звіту про сукупні прибутки та збитки за 2018 рік, звіту про рух грошових коштів за 2018 рік та звіту про власний капітал за 2018 рік. Тому ми звертаємо увагу на Примітки до фінансової звітності, які пояснюють внесення коригувань у вхідні залишки Звіту про фінансовий стан на 01.01.2018 р. та фінансову звітність за 2018 рік під час складання першого повного пакету фінансової звітності за МСФЗ станом на 31.12.2019 рік.

2.2. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, які набувають чинності 01 січня 2020 року відсутні МСФЗ, які мають вплив на показники фінансової звітності Товариства.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.4. Припущення про безперервність діяльності

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

Управлінський персонал Товариства має намір і в подальшому розвивати господарську діяльність товариства. На думку управлінського персоналу, застосування припущення щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі є адекватним, враховуючи належний рівень достатності його капіталу. Управлінський персонал проаналізував існуючі економічні та політичні чинники невизначеності. Враховуючи їх можливий вплив, а також інформацію, викладену вище, управлінський персонал Товариства дійшов висновку, що припущення стосовно безперервної діяльності при складанні цієї фінансової звітності є доречним.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску керівником Товариства 24 лютого 2020 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 2019 року.

2.7. Заява про відповідність

Перший повний пакет фінансової звітності за рік, що закінчується, складено станом на 31 грудня 2019 року. У цій фінансовій звітності подано усю порівняльну інформацію, як цього вимагають МСФЗ. Як підприємство, що вперше застосовує Міжнародні стандарти фінансової звітності МСФЗ, Товариство застосовує МСФЗ 1 "Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності". МСФЗ 1 вимагає від підприємства, що переходить на МСФЗ, скласти звіт про фінансовий стан згідно з МСФЗ на початок періоду на дату переходу на МСФЗ. Згідно з МСФЗ 1, для підприємств, які застосовують МСФЗ у 2019 році, звіт про фінансовий стан згідно з МСФЗ на початок періоду буде датований 1 січня 2018 р., що є початком першого порівняльного періоду для включення до фінансової звітності згідно з МСФЗ. Згідно з МСФЗ 1, Товариство застосовує уніфіковані бухгалтерські принципи у звіті про фінансовий стан згідно з МСФЗ на початок періоду на дату переходу та протягом усіх періодів, представлених у її першій повній фінансовій звітності, складеній згідно з МСФЗ. Ці принципи облікової політики відповідають кожному МСФЗ, що діє на звітну дату першої повної фінансової звітності, складеної згідно з МСФЗ (тобто, на 31 грудня 2019 р.).

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.

Під час формування фінансової звітності Товариством було виявлено помилку у фінансовій звітності за рік, що закінчується 31 грудня 2018 року, яка була складена за вимогами П(С)БО. В результаті були здійснені відповідні коригування у фінансовій звітності, вплив яких на відповідні показники наведено нижче:

Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2018р.				
ПАСИВ	рядок	Попередні показники	Коригування	Уточнені показники
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2 261 143	-145 510	2 115 633
Усього за розділом II	1595	2 261 143	-145 510	2 115 633
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Інші поточні зобов'язання	1690	487 313	+145 510	632 823
Усього за розділом III	1695	972 311	+145 510	1 117 821
Баланс		3 737 279		3 737 279

Зазначена помилка виникла у зв'язку із тим, що в період з 20 грудня 2018 року по 28 грудня 2018 року надійшла попередня оплата за облігації 2018 р., яку було віднесено на рах. 521 «Зобов'язання по облігаціях». При цьому Національний депозитарій України в Реєстрі власників цінних паперів станом на 31.12.2018 року не відобразив перехід права власності на суму 145 510 000,00 грн. в кількості 145 510 штук облігацій.

Нижче надані пояснення, як перехід з попередніх П(С)БО на МСФЗ вплинув на фінансовий стан Товариства, фінансові результати і грошові потоки, відображені у звітності.

3. Вплив переходу на МСФЗ

Узгодження власного капіталу Товариства у звітності за попередніми П(С)БО з власним капіталом Товариства за МСФЗ для обох дат: дати переходу на МСФЗ - 01 січня 2018 року та дати кінця найпізнішого періоду, відображеного в річній фінансовій звітності Товариства за попередніми П(С)БО – 31 грудня 2018 року (з урахуванням уточнень), представлено наступним чином:

Показник власного капіталу станом на 01.01.2018р. за даними П(С)БО	400 625
<i>Зміна облікових політик</i>	
- перерахунок кредиторської заборгованості за теперішньою вартістю	789
Показник власного капіталу станом на 01.01.2018р. за даними МСФЗ	399 836

Показник власного капіталу станом на 31.12.2018р. за даними П(С)БО	503 825
<i>Зміна облікових політик</i>	
- перерахунок кредиторської заборгованості за теперішньою вартістю	7 146
- списання малоцінних необоротних матеріальних активів	1 897
- списання нарахованої амортизації по малоцінних необоротних матеріальних активах	1 897
Показник власного капіталу станом на 31.12.2018р. за даними МСФЗ	496 679

Основні коригування, виконані Товариством при перерахунку звіту про фінансовий стан, складеного на 31.12.2018 р. згідно П(С)БО з таблицею узгодження наведено нижче:

Актив	Код рядка	На 31.12.2018 за ПСБО	коригування МСФЗ	На 31.12.2018 за МСФЗ
I	2	4		4
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	1000	109,0		109,0
первісна вартість	1001	132,0		132,0
накопичена амортизація	1002	23,0		23,0
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0,0		0,0
Основні засоби	1010	2 336 529,0	0,0	2 336 529,0
первісна вартість	1011	2 605 607,0	-1 897,0	2 603 710,0
знос	1012	269 078,0	-1 897,0	267 181,0
Інвестиційна нерухомість	1015	0,0		0,0
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	0,0		0,0
знос інвестиційної нерухомості	1017	0,0		0,0
Довгострокові біологічні активи	1020	0,0		0,0
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	0,0		0,0
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	0,0		0,0

Довгострокові фінансові інвестиції:		0,0		0,0
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0,0		0,0
інші фінансові інвестиції	1035	0,0		0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0,0		0,0
Відстрочені податкові активи	1045	0,0		0,0
Гудвіл	1050	0,0		0,0
Відстрочені аквізичні витрати	1060	0,0		0,0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0,0		0,0
Інші необоротні активи	1090	0,0		0,0
Усього за розділом I	1095	2 336 638,0	0,0	2 336 638,0
II. Оборотні активи				
Запаси	1100	2 032,0		2 032,0
виробничі запаси	1101	2 032,0		2 032,0
незавершене виробництво	1102	0,0		0,0
готова продукція	1103	0,0		0,0
товари	1104	0,0		0,0
Поточні біологічні активи	1110	0,0		0,0
Депозити перестрахування	1115	0,0		0,0
Векселі одержані	1120	0,0		0,0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	104 160,0	-7 146,0	97 014,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:		0,0		0,0
за виданими авансами	1130	0,0		0,0
з бюджетом	1135	211 618,0		211 618,0
у тому числі з податку на прибуток	1136	0,0		0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	0,0		0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	0,0		0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	546 211,0		546 211,0
Поточні фінансові інвестиції	1160	459 210,0		459 210,0
Гроші та їх еквіваленти	1165	1 440,0		1 440,0
готівка	1166	1 440,0		1 440,0
рахунки в банках	1167	0,0		0,0
Витрати майбутніх періодів	1170	0,0		0,0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0,0		0,0
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	0,0		0,0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0,0		0,0
резервах незароблених премій	1183	0,0		0,0
інших страхових резервах	1184	0,0		0,0
Інші оборотні активи	1190	75 970,0		75 970,0
Усього за розділом II	1195	1 400 641,0	-7 146,0	1 393 495,0

III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200			
Баланс	1300	3 737 279,0	-7 146,0	3 730 133,0
Пасив	Код рядка	На 31.12.2018 за ПСБО	коригування МСФЗ	На 31.12.2018 за МСФЗ
1	2	3		3
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	359 017,0		359 017,0
Капітал у дооцінках	1405	370 206,0		370 206,0
Додатковий капітал	1410	20 438,0		20 438,0
Емісійний дохід	1411	0,0		0,0
Накопичені курсові різниці	1412	0,0		0,0
Резервний капітал	1415	0,0		0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-245 836,0	-7 146,0	-252 982,0
Неоплачений капітал	1425	0,0		0,0
Вилучений капітал	1430	0,0		0,0
Інші резерви	1435	0,0		0,0
Усього за розділом I	1495	503 825,0	-7 146,0	496 679,0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення		0,0		0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0,0		0,0
Пенсійні зобов'язання	1505	0,0		0,0
Довгострокові кредити банків	1510	0,0		0,0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2 115 633,0		2 115 633,0
Довгострокові забезпечення	1520	0,0		0,0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0,0		0,0
Цільове фінансування	1525	0,0		0,0
Благодійна допомога	1526	0,0		0,0
Страхові резерви	1530	0,0		0,0
у тому числі: резерв довгострокових зобов'язань	1531	0,0		0,0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0,0		0,0
резерв незароблених премій	1533	0,0		0,0
інші страхові резерви	1534	0,0		0,0
Інвестиційні контракти	1535	0,0		0,0
Призовий фонд	1540	0,0		0,0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0,0		0,0
Усього за розділом II	1595	2 115 633,0		2 115 633,0
III. Поточні зобов'язання і забезпечення		0,0		0,0
Короткострокові кредити банків	1600	0,0		0,0
Векселі видані	1605	0,0		0,0
Поточна кредиторська заборгованість за:		0,0		0,0
довгостроковими зобов'язаннями	1610	0,0		0,0
товари, роботи, послуги	1615	73 370,0		73 370,0
розрахунками з бюджетом	1620	1 334,0		1 334,0
у тому числі з податку на прибуток	1621	0,0		0,0
розрахунками зі страхування	1625	0,0		0,0
розрахунками з оплати праці	1630	16,0		16,0

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635			0,0
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	0,0		0,0
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	0,0		0,0
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	0,0		0,0
Поточні забезпечення	1660	0,0		0,0
Доходи майбутніх періодів	1665	410 278,0		410 278,0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0,0		0,0
Інші поточні зобов'язання	1690	632 823,0		632 823,0
Усього за розділом III	1695	1 117 821,0		1 117 821,0
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0,0		0,0
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0,0		0,0
Баланс	1900	3 737 279,0	-7 146,0	3 730 133,0

Детальні розшифровки щодо проведених коригувань станом на 31.12.2018 року:

№ з/п	Зміст операції	Розрахунки згідно МСФЗ	Залишки згідно ПСБО	Сума коригування, тис. грн.
Трансформаційна таблиця по статті балансу "Основні засоби"				
1	Згідно МСБО 16 (Основні засоби) - "Малоцінні необоротні матеріальні активи" не відповідають критеріям визнання основних засобів		2 605 607,00	-1 897,10
Разом				-1 897,10
Трансформаційна таблиця по статті балансу "Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги"				
2	Згідно МСФЗ 9 (Фінансові інструменти) - нараховано резерв під кредитні збитки по дебіторській заборгованості	7 146	0,00	7 146,00
Разом				7 146,00

Перехід від ПСБО на МСФЗ не вплинув суттєво на Звіт про сукупний дохід (Звіт про фінансові результати) та Звіт про рух грошових коштів Товариства.

4. Основні принципи облікової політики

4.1. 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 змінюється:

- 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 «ІС: 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, будуватиметься на принципах зрозумілості, доречності, вірогідності і порівняльності. 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 звітної 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.

4.2. 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.

4.3. Загальні положення щодо облікових політик

4.3.1. 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».

4.3.2. 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.

4.3.3. 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.

4.3.4. Облікові політики щодо фінансових інструментів

4.3.5 Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

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

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

а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами та

б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображення результату переоцінки у прибутку або збитку;

- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;
- фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображення 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 придбається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

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

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

4.3.6. Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

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

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

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта.

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

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

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

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

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

4.3.7. 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 збитком у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- очікуваним кредитним збитком 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.

4.3.8. 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.

4.3.9 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

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

4.3.10. 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.

4.3.11. 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.

4.3.12 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.

4.3.13 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.

4.3.14 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.

4.3.15 Припинення визнання

Визнання фінансового активу припиняється в момент, коли право вимоги по отриманню грошових коштів по фінансовому активу припиняється, 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.

4.3.16 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.

4.3.17 Статутний капітал

Статутний капітал включає в собі внески учасників.

4.3.18 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.

4.3.19 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.

4.3.20 Визнання доходів та витрат

Доходи визнаються Товариством в той момент, коли існує висока 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).

4.3.21 Витрати за позиками

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

4.3.22 Умовні зобов'язання та активи

Товариство не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Товариств. 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 вигод є ймовірним.

5. Використання суджень, оцінок та припущень

Підготовка фінансової звітності згідно з МСФЗ вимагає від керівництва Товариств 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 стали відомо. Інформацію про найбільш суттєві облікові оцінки та припущення керівництва Товариства наведено нижче.

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

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

5.2. 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 2019 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.

5.3. 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

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. 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 прогностичної 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 нарахувала резерв під очікувані кредитні збитки у фінансовій звітності.

6. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

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.

6.2. 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

7.1 Нематеріальні активи

Станом на 01 січня 2018 р. при переході з національних стандартів ведення обліку на міжнародні стандарти та керуючись МСФЗ №1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності» Товариство провело повну інвентаризацію активів. Згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи», станом на 31.12.2017 року, всі наявні нематеріальні активи відповідають критеріям визнання нематеріальних активів.

В результаті трансформаційних коригувань залишки Звіту про фінансовий стан (Баланс) на 31.12.2017 р. не коригувалися:

Актив	Код рядк а	Залишки 31.12.201 7 ПсБО	Коригуванн я	Залишки 31.12.201 7 МСФЗ	Залишки 31.12.201 8 МСФЗ
1	2	3	4	5	6
I. Необоротні активи					
Нематеріальні активи	1000	14	-	14	109
первісна вартість	1001	24	-	24	132
накопичена амортизація	1002	10	-	10	23

Протягом 2018 року надійшло нематеріальних активів первісною вартістю 107 тис. грн., нараховано знос в сумі 13 тис. грн.

Рух нематеріальних активів за рік, що закінчився 31 грудня 2019р., представлений таким чином (одиниця виміру тис. грн.):

Групи нематеріальних активів	Залишок на початок року 01.01.2019р.		Надійшло	Амортизація	Вибуло за рік	Залишок на кінець року 31.12.2019р.	
	первісна вартість	знос				первісна вартість	знос
1	2	3	4	5	6	7	8
Інші нематеріальні активи	132	23	-	43	-	132	66
Разом	132	23	-	43	-	132	66

7.2 Основні засоби

В результаті переходу на міжнародні стандарти фінансової звітності в 2018 році, та у відповідності до МСБО 16 «Основні засоби» Товариством було списано малоцінні необоротні матеріальні активи первісною вартістю 1 897 тис. грн., які не відповідають критеріям визнання основних засобів.

Рух основних засобів за рік, що закінчився 31 грудня 2018 р., представлений таким чином (одиниця виміру тис. грн.):

Групи основних засобів	Залишок на початок року 01.01.2018р.		Надійшло		Вибуло		Залишок на кінець року 31.12.2018р.	
	первісна вартість	знос	первісна вартість	знос	первісна вартість	знос	первісна вартість	знос
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Будинки, споруди та передавальні пристрої	2 208 458	83 042	51 902	135 891	0	0	2 260 359	218 933
Машини та обладнання	323 322	22 964	3 427	21 973	98	85	326 651	44 852
Транспортні засоби	0	0	7 786	559	0	0	7 786	559
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	5 587	290	1 168	1 388	0	0	6 755	1 678
Інші необоротні матеріальні активи	3 637	1 460	419	1 594	1 897	1 897	2 139	1 158
Разом	2 541 003	107 757	64 702	161 406	1 995	1 982	2 603 709	267 181

Рух основних засобів за рік, що закінчився 31 грудня 2019 р., представлений таким чином (одиниця виміру тис. грн.):

Групи основних засобів	Залишок на початок року 01.01.2019р.		Надійшло		Вибуло		Залишок на кінець року 31.12.2019р.	
	первісна вартість	знос	первісна вартість	знос	первісної вартості	зносу	первісна вартість	знос
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Будинки, споруди та передавальні пристрої	2 260 359	218 933	2 933	114 333	0	0	2 263 292	333 266

Машини та обладнання	326 651	44 852	3 527	22 009	699	693	329 478	66 168
Транспортні засоби	7 786	559	6 969	2 262	0	0	14 754	2 822
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	6 755	1 678	320	1 448	88	88	6 986	3 039
Інші необоротні матеріальні активи	2 159	1 158	2 352	1 162	683	682	3 828	1 638
Орендовані земельні ділянки			33 088	11 269			33 088	11 269
Разом	2 603 709	267 181	49 187	152 484	1 470	1 463	2 651 427	418 202

Станом на 31.12.2019 року вартість основних засобів, щодо яких існує обмеження права власності по договору Іпотеки № 9/2018- І складає 2 241 089 тис. грн. та по договору Застави № 9/2018 - З від 19.04.2018 р. складає 3 230 88 тис. грн.

7.3. Довгострокові фінансові інвестиції

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

Фінансові активи, оцінені за амортизованою собівартістю	Балансова вартість на 31.12.2018	Балансова вартість на 31.12.2019
I	2	3
Іменні відсоткові незабезпечені облігації	0	402 588
Разом	0	402 588

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. Відсоткова ставка за облігаціями при виплаті доходу за перший - п'ятий відсотковий період (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.

Відповідно до повідомлення про встановлення нової відсоткової ставки за облігаціями від 23.08.2019 року, розмір ставки на період з 01.10.2019р. по 30.09.2020р. 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 31.12.2018	Балансова вартість на 31.12.2019
I	2	3
Сировина і матеріали	1 497	1 306
Паливо	57	87
Запасні частини	75	75
Інші матеріали	4	62
Малоцінні та швидкозношувані предмети	399	504
Разом	2 032	2 034

Протягом 2019 року придбано запаси на загальну суму 16 583 тис. грн, використано для власних потреб підприємства на суму 16 581 тис. грн.

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	01.01.2018р.	31.12.2018р.	31.12.2019р.
1	2	3	4
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	56 851	104 160	84 266
Резерв сумнівних боргів	-789	-7 146	-7 146
Усього дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	56 062	97 014	77 120

Згідно МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» Товариством, станом на дату переходу на МСФЗ, та на 31.12.2018 року, нараховано резерв під очікувані кредитні збитки в сумі 789 тис. грн, та 7 146 тис. грн. Станом на 31.12.2019 року сума резерву становить 7 146 тис. грн. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

Дебіторська заборгованість за виданими авансами, станом на 31.12.2019 року, становить 41 092 тис. грн. Дана заборгованість сформована за рахунок виданого авансу за оренду нежитлового приміщення згідно договору № 1/12-19 від 17.12.2019р. Станом на 31.12.2019 року передача об'єкту нерухомого майна не відбулася.

Станом на 31.12.2017 року та 31.12.2018 року залишок дебіторської заборгованості по виданих авансах відсутній.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом представлена наступним чином:

Показники	01.01.2018р.	31.12.2018р.	31.12.2019р.
1	2	3	4
Розрахунки по ПДВ	302 643	211 618	9 199
Разом	302 643	211 618	9 199

Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів, станом на 31.12.2017 року, становить 26 494 тис. грн. Дана заборгованість сформована за рахунок нарахованих доходів згідно Інвестиційного договору №1865-18-16 від 16.12.2016р. Станом на 31.12.2018 року залишок дебіторської заборгованості з нарахованих доходів відсутній.

Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів, станом на 31.12.2019 року, становить 30 321 тис. грн. Дана заборгованість сформована за рахунок нарахованих доходів по іменним відсоткових незабезпечених облігаціях ПрАТ «МАНДАРИН ПЛАЗА» (код ISIN UA4000202071).

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

Інша поточно дебіторська заборгованість, тис. грн.:

Показники	01.01.2018р.	31.12.2018р.	31.12.2019р.
1	2	3	4
Видана безвідсоткова поворотна фінансова допомога	40 280	477 878	714 836
Заборгованість за рішенням суду		-	558
Продаж векселя		-	628 126
Відступлення права вимоги	35 665	8 026	
Попередня оплата постачальникам	75 947	59 678	37 260
Дебіторська заборгованість по єдиному соціальному внеску	284	85	81
Інша	33	544	397
Разом	152 209	546 211	1 381 258

7.6. Грошові кошти

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

Показники	На 31.12.2018р.	На 31.12.2019р.
1	2	3
Готівка	0	0
Поточний рахунок у банку	1 440	399
Грошові кошти в дорозі	0	0
Разом	1 440	399

Обмеження права підприємства на користування грошовими коштами за 12 місяців 2019 році відсутні.

7.8. Поточні фінансові інвестиції

Поточні фінансові інвестиції мають наступну структуру (тис. грн.):

Фінансові активи, оцінені за справедливою вартістю	На 31.12.2018р.	На 31.12.2019р.
1	2	3
Векселі, утримувані для продажу	459 210	0
Разом	459 210	0

Векселі утримувались Компанією для продажу та оцінювались за справедливою вартістю (собівартістю придбання).

Всі векселі реалізовані в 2019 році, сума реалізації становить 653 538 тис. грн. Прибуток від операцій з цінними паперами становить 482 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 року поточні фінансові інвестиції відсутні.

7.9 Витрати майбутніх періодів та інші оборотні активи

Витрати майбутніх періодів, які понесені в поточному та минулих періодах, але відносяться до майбутніх (представлені страхуванням відповідальності) станом на

31.12.2019 р. складають 25 тис. грн. Станом на 31.12.2018 році вони становили 0 тис. грн. Станом на 31.12.2017 року 6 тис. грн.

Інші оборотні активи представлені Податковим кредитом, по якому станом на 31.12.2019 року не було факту реєстрації ПДВ в єдиному реєстрі податкових накладних на загальну суму 1 683 тис. грн., та нарахованому ПДВ на попередню оплату в сумі 20 321 тис. грн.

7.10. Довгострокові зобов'язання

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

Показники	31.12.2019р.	31.12.2018р.
1	2	3
Довгострокові зобов'язання в іноземній валюті	77 146	1 198 254
Довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями (Серія А)	592 979	592 979
Довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями (Серія Б)	926 839	324 400
Довгострокові зобов'язання з фінансової оренди	14 774	0
Усього	1 611 738	2 115 633

Довгострокові зобов'язання в іноземній валюті складаються з довгострокової відсоткової позики в сумі – 77 147 тис. грн., отриманої від засновника - Компанії «ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД» (реєстраційний номер HE 322522).

Станом на 31.12.2019 року довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями становлять 1 519 818 тис. грн.

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

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

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

Станом на 31.12.2018р. та 31.12.2019р. в обігу знаходилось 592 979 шт. Протягом 2019 року зворотного викупу чи розміщення не відбувалось.

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

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

Згідно Рішення загальних зборів від 01.08.2019р. відсоткову ставку на 6-9 періоди (01.10.2019-30.09.2020) встановлено на рівні 25%.

Станом на 31.12.2018р. в обігу знаходилось 324 400 шт. Протягом 2019 року розміщено 637 300 штук, викуплено 34 861 шт. Станом на 31.12.2019р. в обігу знаходилось 926 839 шт. Викуп та розміщення відбувалось за номінальною вартістю.

У відповідності до МСФЗ 16 «Оренда», станом на 31.12.2019 року, Товариство відображає довгострокові зобов'язання по укладених договорах оренди земельних ділянок в сумі 14 774 тис. грн.

7.11 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	31.12.18 р.	31.12.19 р.
1	2	3
Поточна заборгованість по фінансовій оренді	0	8 280
Поточні зобов'язання в іноземній валюті	0	947 912
Всього	0	956 192

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

Показники	31.12.2017 р.	31.12.2018 р.	31.12.2019 р.
1	2	3	4
Розрахунки з постачальниками (в національній валюті)	43 114	52 672	117 244
Розрахунки з постачальниками (в іноземній валюті)	23 718	20 698	17 360
Разом	66 832	73 370	134 604

Основними постачальниками Товариства, які складають більше 50% від всієї поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги складають такі підприємства:

ТОВ "СВРОІНТЕРБУД" – виконавець будівельно-ремонтних робіт

ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД – постачання обладнання та матеріалів

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

Показники	31.12.2018	31.12.2019
1	2	3
Податок за викиди забруднюючих речовин в повітря	1	3
Податок на нерухоме майно	1 314	2 200
Рентна плата за використання радіочастотних ресурс	0	1
Транспортний податок	19	28
Податок на прибуток	0	5 948
Разом	1 334	8 180

7.12. Доходи майбутніх періодів, тис. грн.:

Показники	31.12.2018	31.12.2019
1	2	3
Доходи майбутніх періодів	410 278	81 546

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.

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

Найменування	31.12.2017 р.	31.12.2018 р.	31.12.2019 р.
1	2	3	4
Нараховані відсотки по облігаціях	53 409	143 190	373 804
Нараховані відсотки по договорам позики	178 030	294992	356 618
Аванси по орендній платі	33 401	38 284	39 940
Розрахунки за податковим кредитом з ПДВ	10 426	9 088	12 776
Інше	271 086	1 759	1 871
Всього	546 352	487 313	785 009

7.14. Дохід від реалізації

Стаття	12 місяців 2019 р.	12 місяців 2018 р.
1	2	3
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт послуг)	871 438	714 021
в т.ч.:		
послуги оренди	871 438	714 021

7.15. Собівартість реалізованої продукції

Стаття	12 місяців 2019 р.	12 місяців 2018 р.
1	2	3
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт та послуг)	465 728	352 454
в т.ч.:		
послуги оренди	465 728	352 454

7.16. Інші операційні доходи

Стаття	12 місяців 2019 р.	12 місяців 2018 р.
1	2	3
Інші операційні доходи	232 320	128 114
в т.ч.:		
дохід від операційної курсової різниці	232 265	128 114
страхове відшкодування	55	-

7.17. Інші операційні витрати

Стаття	12 місяців 2019	12 місяців 2018
1	Р. 2	Р. 3
Інші витрати операційної діяльності	2 662	116 783
в т.ч.:		
витрати на купівлю-продаж іноземної валюти		906
витрати від операційної курсової різниці	43	115 627
штрафи, пені	231	209
примусове стягнення	2 312	-
інші витрати	76	41

7.18. Адміністративні витрати

	12 місяців 2019	12 місяців 2018
1	Р. 2	Р. 3
Адміністративні витрати	39 773	29 709

7.19. Витрати на збут

	12 місяців 2019	12 місяців 2018
1	2	3
Витрати на збут	40 294	32 688

7.20. Фінансові доходи

Стаття	12 місяців 2019	12 місяців 2018
1	Р. 2	Р. 3
Інші фінансові доходи	30 637	190
в т.ч.:		
відсотки по депозитах	316	190
відсотки по облігаціях	30 321	-

7.21. Фінансові витрати

Стаття	12 місяців 2019	12 місяців 2018
1	Р. 2	Р. 3
Фінансові витрати	348 710	208 045
в т.ч.:		
відсотки по позиках	113 330	118 264
відсотки по облігаціях	235 380	89 781

7.22. Інші доходи та Інші витрати

Стаття	12 місяців 2019 р.	12 місяців 2018 р.
1	2	3
Інші доходи	656 404	555
в т.ч.:		
дохід від продажу векселів	653 538	-
забезпечувальні платежі	2 866	555
Стаття	12 місяців 2019 р.	12 місяців 2018 р.
Інші витрати	753 732	1
в т.ч.:		
собівартість реалізованих векселів	653 056	-
інші витрати	100 676	1

7.23. Податок на прибуток

Стаття	12 місяців 2019 р.	12 місяців 2018 р.
Податок на прибуток	14 920	-

Відповідно до законодавства України, у звітному періоді ставка з податку на прибуток становила 18%.

7.24. Власний капітал

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

Станом на 31.12.2018 року статутний капітал Товариства становив 359 017 тис. грн. Статутний капітал сплачений у повному обсязі. У 2018 році нарахування дивідендів учасникам Товариства не проводилось. Облік нерозподіленого прибутку здійснюється відповідно до чинного законодавства. Непокритий збиток станом на 31.12.2018 р. становить – 252 836 тис. грн. Загальна сума власного капіталу Товариства станом на 31.12.2018 року становить 496 679 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 року статутний капітал Товариства становить 359 017 тис. грн. Статутний капітал сплачений у повному обсязі. У 2019 році нарахування дивідендів учасникам Товариства не проводилось. Облік нерозподіленого прибутку здійснюється відповідно до чинного законодавства. Непокритий збиток станом на 31.12.2019 р. становить 127 599 тис. грн. Загальна сума власного капіталу підприємства станом на 31.12.2019 року становить 622 062 тис. грн.

Станом на 31.12.2018 року, та на 31.12.2019 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) і), має значний вплив на суб'єкт господарювання або є членом провідного управлінського персоналу суб'єкта господарювання (або материнського підприємства суб'єкта господарювання).

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

До пов'язаних сторін Товариства належать:

- Нерезидент «ІКОСІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД», учасник Товариства;
- ТОВ «МАНДАРИН ПЛАЗА»;
- ТОВ «ЦКП»
- ТОВ «ТАУН ПРОПЕРТІ»
- Директор Товариства Лашин Д.В.

Операція	2018 р.	2019 р.
Видані аванси (оренда нежитлового приміщення)	0	41 091
Відсотки по нарахованим доходам	0	30 321
Безвідсоткова поворотна допомога надана	56 475	1 125 466
Безвідсоткова поворотна допомога повернуто	500	796 681
Безповоротна фінансова допомога	0	60 069
Продаж цінних паперів (вексель)	0	633 537
Довгострокові зобов'язання по облігаціям	0	397 290
Отримання строкових відсоткових кредитів	158 473	0
Нараховані відсотки по облігаціях	88 703	152 792
Нараховано відсотки по кредитному договору	118 264	113 330
Повернення отриманої безвідсоткової позики	109 415	0

Винагорода працівникам

Провідним управлінським персоналом Товариства вважається директор – винагорода управлінського персоналу за 2019 рік проводились в сумі 1 079 тис. грн.

Протягом 2019 року управлінському персоналу нараховується і виплачується заробітна плата відповідно до встановленої системи оплати праці. Компенсації та інші виплати керівництву Товариства, іншому управлінському персоналу не здійснювались.

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 2019 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.

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.

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.

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.

Станом на 31 грудня 2019 курси обміну валют, використані для перерахунку залишків в іноземній валюті, були представлені таким чином:

