

## Титульний аркуш

30.04.2021

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 30/04/2021-1

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

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

Директор

(посада)

(підпис)

Лашин Дмитро Володимирович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

### Річна інформація емітента цінних паперів за 2020 рік

#### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"
2. Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 38537759
4. Місцезнаходження: 04128, Україна, м. Київ, вул. Берковецька, буд. 6 Д
5. Міжміський код, телефон та факс: +380442878804, +380442878804
6. Адреса електронної пошти: lavina@emitents.net.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності): Рішення загальних зборів акціонерів від 30.04.2021, Протокол № 1/30-04 від 30.04.2021 року
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA
9. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

#### II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Річну інформацію розміщено на  
власному веб-сайті учасника фондового  
ринку

lavina.emitents.net.ua

(URL-адреса сторінки)

30.04.2021

(дата)

## Зміст

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

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

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

32. Твердження щодо річної інформації

X

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

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

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

36. Інформація про випуски іпотечних облігацій

37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття

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

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

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

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

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

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

39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

41. Основні відомості про ФОН

42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

45. Правила ФОН

46. Примітки:

2. Емітент не отримувал ліцензії та дозволи.

3. Емітент не бере участь в інших умовах

4. Корпоративний секретар відсутній

5. Рейтингове агенство відсутнє

6. Відокремлені підрозділи відсутні.

7. Судові справи відсутні

8. Штрафні санкції відсутні.

10.

- Посадові особи не володіють акціями (паями) емітента

- винагороди та компенсації відсутні

12.-16 Емітент не акціонерне товариство

17.

1) Емітент не акціонерне товариство

3) Інші цінні папери не випускались

4) Похідні цінні папери не випускались

5) Боргові цінні папери не випускались

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

### **III. Основні відомості про емітента**

**1. Повне найменування**

Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"

**2. Скорочене найменування (за наявності)**

ТОВ "ТРЦ "Лавина"

**3. Дата проведення державної реєстрації**

14.02.2013

**4. Територія (область)**

м.Київ

**5. Статутний капітал (грн)**

359016555,18

**6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі**

0

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

0

**8. Середня кількість працівників (осіб)**

80

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

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

68.31 - Агентства нерухомості

68.10 - Купівля та продаж власного нерухомого майна

**10. Банки, що обслуговують емітента**

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

ПАТ АБ "УКРГАЗБАНК", МФО 320478

2) IBAN

UA463204780000026001924437352

3) поточний рахунок

UA463204780000026001924437352

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

ПАТ АБ "УКРГАЗБАНК", МФО 320478

5) IBAN

UA463204780000026001924437352

6) поточний рахунок

UA463204780000026001924437352

### **XI. Опис бізнесу**

**Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів**

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

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

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

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу становить 80 осіб. Кадрова програма, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента відсутня.

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

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

Емітент не проводить спільної діяльності з іншими організаціями.

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

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

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

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

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

Емітент не виробляє продукцію. Залежність від сезонних змін відсутня. Емітент здійснює свою діяльність лише в Україні. Нові технології не впроваджувались. Положення на ринку невідоме. Основною діяльністю емітента є надання в оренду та експлуатацію Торгово-розважального центру <ЛАВИНА> по вул. Берковецька, 6 у м. Києві. Станом на 31.12.2020 р. емітент провадить діяльність з надання в оренду та експлуатацію Торгово-розважального центру <ЛАВИНА>

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

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

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

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

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

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

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

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



Первісна вартість основних засобів на 31.12.2019р. становить 2 651 427 тис. грн. та відповідає рядку 1011 Балансу. За обліковою політикою нарахування амортизації здійснюється за прямолінійним методом та дорівнює на дату балансу 418 202 тис. грн., що відповідає рядку 1012 Балансу. Балансова вартість основних засобів станом на 31.12.2020 р. становить 2 656 535 тис. грн., з яких приміщення ТОВ <ТРЦ Лавина>, вартість якого станом на 31.12.2018 р. становить 2 206 126 тис. грн.

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

Податкові ризики, пов'язані зі змінами в податковому законодавстві, що можуть створити негативний вплив на господарську діяльність емітента. Діяльність емітента здійснюється відповідно до чинного законодавства, але ймовірні негативні наслідки у разі зміни податкового законодавства або тлумачення податковими органами окремих його положень не можуть бути остаточно прогнозовані. Також з числа основних проблем можна виділити: - Зміну кон'юнктури ринку та зростання конкуренції. Цей ризик є передбачуваним та таким, що відслідковується емітентом на щоденній основі. - Політичні, економічні та форс-мажорні ризики також притаманні середовищу, в якому діє емітент. Будівельна галузь на сьогодні - одна з галузей, що найбільш розвивається та демонструє найбільш високі темпи розвитку виробництва в Україні. Досягнення таких темпів розвитку пов'язане зокрема з відсутністю сезонного впливу на виробництво. Оскільки пропозиція торговельно-офісних площ класу <А> та готельних комплексів ще вкрай недостатня, конкуренція на цьому ринку не виражена.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та**

результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі

Інформація відсутня.

**IV. Інформація про органи управління**

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





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

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

## VII. Звіт керівництва (звіт про управління)

### 1. Вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента

Основними цілями діяльності Компанії є:

- о мінімізація фінансових ризиків, що забезпечує міцний фундамент для подальшого розвитку;
- о збільшення об'ємів надання послуг, шляхом укладення договорів оренди на вільні площі ТРЦ;
- о забезпечення виконання та перевиконання планових показників надання послуг;
- о оптимізація та автоматизація процесів стягнення;
- о забезпечення належного рівня прибутковості;

Шляхи досягнення цілей:

- о розробка стратегій в процесі залучення орендарів, рекламні компанії;
- о підвищення кваліфікації персоналу;
- о збільшення показників ефективності, шляхом аналізу та впровадження нових рішень для забезпечення вискоєфективного обслуговування орендарів;
- о розробка та реалізація нових рішень та підходів по роботі з залучення та надання послуг орендарям;
- о залучення нових орендарів, в тому числі підписання з ними довгострокових договорів для забезпечення регулярних грошових надходжень.

### 2. Інформація про розвиток емітента

### 3. Інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента, зокрема інформацію про:

Деривативи не укладались, правочини щодо похідних цінних паперів не укладались

**1) завдання та політику емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політику щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування**

Компанія має певні фінансові ризики, а саме ризик недоотримання прогнозованих об'ємів надходжень грошових потоків при наданні послуг з оренди власного майна. Компанії 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.

**2) схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків**

При здійсненні внутрішнього контролю використовуються різні методи, вони включають в себе такі елементи, як:

- 1) бухгалтерський фінансовий облік (інвентаризація і документація, рахунки і подвійний запис);
- 2) бухгалтерський управлінський облік (розподіл обов'язків, нормування витрат);
- 3) аудит, контроль, ревізія (перевірка документів, перевірка вірності арифметичних розрахунків, перевірка дотримання правил обліку окремих господарських операцій, інвентаризація, усне опитування персоналу, підтвердження і простежування).

Всі перераховані вище методи становлять єдину систему і використовуються в цілях управління підприємством.

Метою управління ризиками є їхня мінімізація або мінімізація їхніх наслідків. Фінансові ризики можуть виникати в процесі звичайної діяльності Товариства.

Основні фінансові зобов'язання Компанії включають кошти в іноземній валюті та кошти від розміщення облігацій, залучені з метою фінансування операційної діяльності Компанії. Основні фінансові активи Компанії включають грошові кошти та їх еквіваленти, поточні фінансові інвестиції.

Компанії 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 Компанії, і інформація про них доводиться до директора Компанії. Якщо відображена сума перевищує ліміти ризику, директор повинен проінформувати представників Учасників про такі перевищення.

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

**Кредитний ризик**

Кредитний ризик - це ризик фінансового збитку в разі невиконання контрагентом своїх договірних зобов'язань. Компанії властивий кредитний ризик, що виникає переважно у зв'язку з наданням в оренду основних засобів.

Компанії 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.

Максимальна сума кредитного ризику дорівнює балансовій вартості дебіторської заборгованості та фінансових активів, відображених у звіті про фінансовий стан.

Компанія встановила систему управління ризиками, включаючи процеси управління ризиками та внутрішню систему кредитного рейтингу. Система управління кредитним ризиком передбачає регулярний моніторинг здатності орендарів сплачувати суми у встановлені терміни, аналіз фінансового стану орендарів, контроль стану основних засобів зданих в оренду.

Ризики, пов'язані з переданим в оренду майном, такі як пошкодження, викликані різними причинами, крадіжки та інше, як правило, покриваються гарантійним внеском орендаря.

**Ризик ліквідності та управління джерелами фінансування**

Ризик ліквідності - це ризик того, що Компанія не зможе виконати свої зобов'язання по виплатах при настанні терміну їх погашення у звичайних або непередбачених умовах. З метою обмеження цього ризику керівництво Компанії забезпечило доступність джерел фінансування з боку банків, 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.

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

**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. За винятком валютних позицій, Компанія не має значних концентрацій ринкового ризику.

**Процентний ризик**

Ризик зміни процентної ставки виникає внаслідок можливої зміни процентних ставок, що впливає на фінансову звітність. Компанія залучає позикові кошти на основі процентних ставок, що встановлені в договорі позики та проспекті емісії облігацій.

**Валютний ризик**

Товариство залежить від валютних ризиків тому, що обліковує заборгованість за отриманою відсотковою позикою в іноземній валюті.

Крім зазначених вище, суттєвий вплив на діяльність Товариства можуть мати такі зовнішні ризики, як:

- нестабільність, суперечливість законодавства;
- непередбачені дії державних органів;
- нестабільність економічної (фінансової, податкової, зовнішньоекономічної і ін.) політики;
- непередбачена зміна кон'юнктури внутрішнього і зовнішнього ринку;
- непередбачені дії конкурентів.

Менеджмент Товариства приймає рішення з мінімізації ризиків, спираючись на власні знання та досвід, та застосовуючи наявні ресурси.

#### **4. Звіт про корпоративне управління:**

##### **1) посилення на:**

**власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент**

1.1. Товариство в своїй діяльності не керується власним кодексом корпоративного управління.

Відповідно до вимог чинного законодавства України, Товариство не зобов'язане мати власний кодекс корпоративного управління. Загальними зборами Учасників ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" кодекс корпоративного управління не затверджувався. У зв'язку з цим, посилення на власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент, не наводиться.

1.2. Посилання на всю відповідну інформацію про практику корпоративного управління, застосовану понад визначені законодавством вимоги: принципи корпоративного управління, що застосовуються Товариством в своїй діяльності, визначені чинним законодавством України та Статутом. Будь-яка інша практика корпоративного управління не застосовується.

кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати  
Будь-яка інша практика корпоративного управління не застосовується.

вся відповідна інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги  
Будь-яка інша практика корпоративного управління не застосовується.

2) у разі якщо емітент відхиляється від положень кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, надайте пояснення, від яких частин кодексу корпоративного управління такий емітент відхиляється і причини таких відхилень. У разі якщо емітент прийняв рішення не застосовувати деякі положення кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, обґрунтуйте причини таких дій

Інформація щодо відхилень від положень кодексу корпоративного управління не наводиться, оскільки Товариство не має власного кодексу корпоративного управління та не користується кодексами корпоративного управління інших підприємств, установ, організацій.

### 3) інформація про загальні збори акціонерів (учасників)

Який орган здійснював реєстрацію акціонерів для участі в загальних зборах акціонерів останнього разу у звітному році?

	Так	Ні
Реєстраційна комісія, призначена особою, що скликала загальні збори		X
Акціонери		X
Депозитарна установа		X
Інше (зазначити)		

Який орган здійснював контроль за станом реєстрації акціонерів або їх представників для участі в останніх загальних зборах у звітному році (за наявності контролю)?

	Так	Ні
Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку		X
Акціонери, які володіють у сукупності більше ніж 10 відсотками голосуючих акцій		X

У який спосіб відбувалось голосування з питань порядку денного на загальних зборах останнього разу у звітному році?

	Так	Ні
Підняттям карток		X
Бюлетенями (таємне голосування)		X
Підняттям рук		X
Інше (зазначити)	Рішенням одноосібного учасника	

Які основні причини скликання останніх позачергових зборів у звітному році?

	Так	Ні
Реорганізація		X
Додатковий випуск акцій		X
Унесення змін до статуту		X
Прийняття рішення про збільшення статутного капіталу		X



товариства		
Прийняття рішення про зменшення статутного капіталу товариства		X
Обрання або припинення повноважень голови та членів наглядової ради		X
Обрання або припинення повноважень членів виконавчого органу		X
Обрання або припинення повноважень членів ревізійної комісії (ревізора)		X
Делегування додаткових повноважень наглядовій раді		X
Інше (зазначити)	Основні питання, що розглядалися на Загальних зборах, та прийняті з них рішення: 1) Про створення Аудиторського комітету та порядок обрання його членів. 2) Про затвердження та введення в дію Положення "Про Аудиторський комітет"	

**Чи проводились у звітному році загальні збори акціонерів у формі заочного голосування?**

	Так	Ні
		X

**У разі скликання позачергових загальних зборів зазначаються їх ініціатори:**

	Так	Ні
Наглядова рада		X
Виконавчий орган		X
Ревізійна комісія (ревізор)		X
Акціонери (акціонер), які (який) на день подання вимоги сукупно є власниками (власником) 10 і більше відсотків голосуючих акцій товариства		
Інше (зазначити)	Всі рішення приймав одноосібний учасник	

У разі скликання, але не проведення чергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення	-
---	---

У разі скликання, але не проведення позачергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення	-
---	---

**4) інформація про наглядову раду та виконавчий орган емітента**

**Склад наглядової ради (за наявності)**

Персональний склад наглядової ради	Незалежний член наглядової ради	Залежний член наглядової ради	Функціональні обов'язки члена наглядової ради
-		X	Наглядова рада відсутня

Чи проведені засідання	Наглядова рада відсутня
------------------------	-------------------------

наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень; процедури, що застосовуються при прийнятті наглядовою радою рішень; визначення, як діяльність наглядової ради зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства	
--	--

**Комітети в складі наглядової ради (за наявності)?**

	Так	Ні	Персональний склад комітетів
З питань аудиту		X	
З питань призначень		X	
З винагород		X	
Інше (зазначити)	Наглядова рада відсутня		

<b>Чи проведені засідання комітетів наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень</b>	Наглядова рада відсутня
<b>У разі проведення оцінки роботи комітетів зазначається інформація щодо їх компетентності та ефективності</b>	Наглядова рада відсутня

**Інформація про діяльність наглядової ради та оцінка її роботи**

<b>Оцінка роботи наглядової ради</b>	
--	--

**Які з вимог до членів наглядової ради викладені у внутрішніх документах акціонерного товариства?**

	Так	Ні
Галузеві знання і досвід роботи в галузі		X
Знання у сфері фінансів і менеджменту		X
Особисті якості (чесність, відповідальність)		X
Відсутність конфлікту інтересів		X
Граничний вік		X
Відсутні будь-які вимоги		X
Інше (зазначити) Наглядова рада відсутня	X	

**Коли останній раз обирався новий член наглядової ради, як він ознайомився зі своїми**

**правами та обов'язками?**

	Так	Ні
Новий член наглядової ради самостійно ознайомився зі змістом внутрішніх документів акціонерного товариства		X
Було проведено засідання наглядової ради, на якому нового члена наглядової ради ознайомили з його правами та обов'язками		X
Для нового члена наглядової ради було організовано спеціальне навчання (з корпоративного управління або фінансового менеджменту)		X
Усіх членів наглядової ради було переобрано на повторний строк або не було обрано нового члена		X
Інше (зазначити)	Наглядова рада відсутня	

**Як визначається розмір винагороди членів наглядової ради?**

	Так	Ні
Винагорода є фіксованою сумою		X
Винагорода є відсотком від чистого прибутку або збільшення ринкової вартості акцій		X
Винагорода виплачується у вигляді цінних паперів товариства		X
Члени наглядової ради не отримують винагороди		X
Інше (запишіть)	Наглядова рада відсутня	

**Склад виконавчого органу**

Персональний склад виконавчого органу	Функціональні обов'язки члена виконавчого органу
Виконавчий орган - Директор Товариства	Директора Товариства має право: 1. без доручення здійснювати дії від імені Товариства; 2. укладати угоди та здійснювати юридичні дії від імені Товариства, давати доручення (довіреності), відкривати та використовувати рахунки Товариства в установах банків; 3. видавати Правила внутрішнього трудового розпорядку; 4. приймати та звільняти найманих працівників; 5. вирішувати інші питання в межах прав, що надані йому Загальними зборами учасників Товариства.

<b>Чи проведені засідання виконавчого органу: загальний опис прийнятих на них рішень; інформація про результати роботи виконавчого органу; визначення, як діяльність виконавчого органу зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства</b>	
--	--

<b>Оцінка роботи</b>	
----------------------	--

## Примітки

-

### 5) опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента

При здійсненні внутрішнього контролю використовуються різні методи, вони включають в себе такі елементи, як:

- 1) бухгалтерський фінансовий облік (інвентаризація і документація, рахунки і подвійний запис);
- 2) бухгалтерський управлінський облік (розподіл обов'язків, нормування витрат);
- 3) аудит, контроль, ревізія (перевірка документів, перевірка вірності арифметичних розрахунків, перевірка дотримання правил обліку окремих господарських операцій, інвентаризація, усне опитування персоналу, підтвердження і простежування).

Всі перераховані вище методи становлять єдину систему і використовуються в цілях управління підприємством.

Метою управління ризиками є їхня мінімізація або мінімізація їхніх наслідків. Фінансові ризики можуть виникати в процесі звичайної діяльності Товариства.

Основні фінансові зобов'язання Компанії включають кошти в іноземній валюті та кошти від розміщення облігацій, залучені з метою фінансування операційної діяльності Компанії. Основні фінансові активи Компанії включають грошові кошти та їх еквіваленти, поточні фінансові інвестиції.

Компанії 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 Компанії, і інформація про них доводиться до директора Компанії. Якщо відображена сума перевищує ліміти ризику, директор повинен проінформувати представників Учасників про такі перевищення.

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

#### Кредитний ризик

Кредитний ризик - це ризик фінансового збитку в разі невиконання контрагентом своїх договірних зобов'язань. Компанії властивий кредитний ризик, що виникає переважно у зв'язку з наданням в оренду основних засобів.

Компанії 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.

Максимальна сума кредитного ризику дорівнює балансовій вартості дебіторської заборгованості та фінансових активів, відображених у звіті про фінансовий стан.

Компанія встановила систему управління ризиками, включаючи процеси управління ризиками та внутрішню систему кредитного рейтингу. Система управління кредитним ризиком передбачає регулярний моніторинг здатності орендарів сплачувати суми у встановлені терміни, аналіз фінансового стану орендарів, контроль стану основних засобів зданих в оренду.

Ризики, пов'язані з переданим в оренду майном, такі як пошкодження, викликані різними причинами, крадіжки та інше, як правило, покриваються гарантійним внеском орендаря.

#### Ризик ліквідності та управління джерелами фінансування

Ризик ліквідності - це ризик того, що Компанія не зможе виконати свої зобов'язання по виплатах при настанні терміну їх погашення у звичайних або непередбачених умовах. З метою обмеження

цього ризику керівництво Компанії забезпечило доступність джерел фінансування з боку банків, 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.

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

#### 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. За винятком валютних позицій, Компанія не має значних концентрацій ринкового ризику.

#### Процентний ризик

Ризик зміни процентної ставки виникає внаслідок можливої зміни процентних ставок, що впливає на фінансову звітність. Компанія залучає позикові кошти на основі процентних ставок, що встановлені в договорі позики та проспекті емісії облігацій.

#### Валютний ризик

Товариство залежить від валютних ризиків тому, що обліковує заборгованість за отриманою відсотковою позикою в іноземній валюті.

Крім зазначених вище, суттєвий вплив на діяльність Товариства можуть мати такі зовнішні ризики, як:

- нестабільність, суперечливість законодавства;
- непередбачені дії державних органів;
- нестабільність економічної (фінансової, податкової, зовнішньоекономічної і ін.) політики;
- непередбачена зміна кон'юнктури внутрішнього і зовнішнього ринку;
- непередбачені дії конкурентів.

Служба внутрішнього контролю Товариства забезпечує необхідну відповідність вимогам ст. 151. Закону України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг" від 12.07.2001 року № 2664-III, а роботу внутрішнього аудиту організовано згідно з Положенням про службу внутрішнього аудиту (контролю), затвердженого загальними зборами учасників ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА". (протокол № 1ВА від 27.12.2017 р.). СВА є незалежним структурним підрозділом Компанії, який не підпорядковується директору, а звітує безпосередньо Загальним зборам учасників Компанії та здійснює постійний контроль за чітким дотриманням вимог положень, посадових інструкцій всіх структурних підрозділів та окремо працівників Компанії шляхом проведення перевірок згідно затвердженого Графіку. Проведений аудит за 2019 рік не виявив фактів порушення законодавства та внутрішніх положень, про що свідчить Звіт про проведення внутрішнього аудиту, затверджений одноособовим Рішенням учасника 1/11-02 від 11.02.2020 року.

Менеджмент Товариства приймає рішення з мінімізації ризиків, спираючись на власні знання та досвід, та застосовуючи наявні ресурси.

**Чи створено у вашому акціонерному товаристві ревізійну комісію або введено посаду ревізора? (так, створено ревізійну комісію / так, введено посаду ревізора / ні) ні**

**Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:**

**Кількість членів ревізійної комісії 0 осіб.**

**Скільки разів на рік у середньому відбувалися засідання ревізійної комісії протягом останніх трьох років? 0**

**Відповідно до статуту вашого акціонерного товариства, до компетенції якого з органів (загальних зборів акціонерів, наглядової ради чи виконавчого органу) належить вирішення кожного з цих питань?**

	Загальні збори акціонерів	Наглядова рада	Виконавчий орган	Не належить до компетенції жодного органу
Визначення основних напрямів діяльності (стратегії)	так	ні	ні	ні
Затвердження планів діяльності (бізнес-планів)	так	ні	ні	ні
Затвердження річного фінансового звіту, або балансу, або бюджету	так	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів виконавчого органу	так	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів наглядової ради	ні	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів ревізійної комісії	ні	ні	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів виконавчого органу	так	ні	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів наглядової ради	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про притягнення до майнової відповідальності членів виконавчого органу	так	ні	ні	ні
Прийняття рішення про додаткову емісію акцій	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про викуп, реалізацію та розміщення власних акцій	ні	ні	ні	ні
Затвердження зовнішнього аудитора	так	ні	ні	ні
Затвердження договорів, щодо яких існує конфлікт інтересів	ні	ні	ні	ні

**Чи містить статут акціонерного товариства положення, яке обмежує повноваження виконавчого органу приймати рішення про укладення договорів, враховуючи їх суму, від імені акціонерного товариства? (так/ні) ні**

**Чи містить статут або внутрішні документи акціонерного товариства положення про конфлікт інтересів, тобто суперечність між особистими інтересами посадової особи або пов'язаних з нею осіб та обов'язком діяти в інтересах акціонерного товариства?(так/ні) ні**

**Які документи існують у вашому акціонерному товаристві?**

	Так	Ні
Положення про загальні збори акціонерів		X
Положення про наглядову раду		X
Положення про виконавчий орган		X
Положення про посадових осіб акціонерного товариства		X
Положення про ревізійну комісію (або ревізора)		X

Положення про порядок розподілу прибутку		X
Інше (запишіть)	відсутні	

**Як акціонери можуть отримати інформацію про діяльність вашого акціонерного товариства?**

Інформація про діяльність акціонерного товариства	Інформація розповсюджується на загальних зборах	Інформація оприлюднюється в загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку	Документи надаються для ознайомлення безпосередньо в акціонерному товаристві	Копії документів надаються на запит акціонера	Інформація розміщується на власному веб-сайті акціонерного товариства
Фінансова звітність, результати діяльності	так	так	так	так	так
Інформація про акціонерів, які володіють 5 та більше відсотками голосуючих акцій	ні	так	так	так	так
Інформація про склад органів управління товариства	ні	так	так	так	ні
Протоколи загальних зборів акціонерів після їх проведення	ні	ні	так	так	ні
Розмір винагороди посадових осіб акціонерного товариства	ні	ні	так	так	ні

**Чи готує акціонерне товариство фінансову звітність у відповідності до міжнародних стандартів фінансової звітності? (так/ні) ні**

**Скільки разів проводилися аудиторські перевірки акціонерного товариства незалежним аудитором (аудиторською фірмою) протягом звітного періоду?**

	Так	Ні
Не проводились взагалі		X

Раз на рік		X
Частіше ніж раз на рік	X	

**Який орган приймав рішення про затвердження незалежного аудитора (аудиторської фірми)?**

	Так	Ні
Загальні збори акціонерів		X
Наглядова рада		X
Інше (зазначити)		

**З ініціативи якого органу ревізійна комісія (ревізор) проводила (проводив) перевірку востаннє?**

	Так	Ні
З власної ініціативи		X
За дорученням загальних зборів		X
За дорученням наглядової ради		X
За зверненням виконавчого органу		X
На вимогу акціонерів, які в сукупності володіють понад та більше 10 відсотками голосуючих акцій		X
Інше (зазначити)	на проводилась	

**б) перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента**

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - власника (власників) або прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи - власника (власників) значного пакета акцій	Ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (для юридичної особи - резидента), код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру, реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи (для юридичної особи - нерезидента)	Розмір частки акціонера (власника) (у відсотках до статутного капіталу)
1	КОМПАНІЯ ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД	HE 322522	100

**7) інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента**

Загальна кількість	Кількість акцій з обмеженнями	Підстава виникнення обмеження	Дата виникнення
--------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------



акцій			обмеження
0	0	<p>Загальні збори учасників вважаються повноважними, якщо на них присутні Учасники (представники учасників), що володіють у сукупності більш як 50% голосів.</p> <p>Приймати участь у Загальних зборах Учасників з правом дорадчого голосу можуть члени виконавчих органів, що не є Учасниками Товариства.</p> <p>Загальні збори Учасників скликаються по мірі необхідності.</p> <p>Інших обмежень прав участі та голосування акціонерів на загальних зборах емітентів немає.</p>	
Опис			

### 8) порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента

Згідно з п. 8.7 виконавчим органом Товариства, що здійснює управління його поточною діяльністю, є Директор, який призначається на Загальних зборах Учасників.

До компетенції Директора належить вирішення всіх питань, пов'язаних з управлінням поточною діяльністю Товариства, крім питань, що належать до виключної компетенції Загальних зборів Учасників.

Директор підзвітний Загальним зборам Учасників та організовує виконання їх рішень. Директор не може бути одночасно Головою Зборів Учасників.

Відповідно до п.8.3.16 Статуту обрання та відкликання Голови належить до виключної компетенції Загальних зборів Учасників.

Відповідно до п. 8.3.7 Статуту обрання одноосібного виконавчого органу Товариства або членів колегіального виконавчого органу (всіх чи окремо одного або декількох з них), встановлення розміру винагороди членам виконавчого органу Товариства належить до виключної компетенції Загальних зборів Учасників.

### 9) повноваження посадових осіб емітента

Органи управління та контролю товариства:

Загальні збори Учасників - вищий орган Товариства.

Директор, що здійснює оперативне керівництво поточною діяльністю Товариства та забезпечує виконання рішень, що приймаються Зборами Учасників.

Загальні збори учасників (розділ 8 Статуту):

До виключної компетенції вищого органу Товариства належить:

- 2.1. Вищим органом Товариства є Загальні збори Учасників.
- 2.2. Загальні збори Учасників можуть вирішувати будь-які питання діяльності Товариства.
- 2.3. До виключної компетенції Загальних зборів Учасників належить:

- 2.3.1. Визначення основних напрямів діяльності Товариства;
- 2.3.2. Внесення змін до статуту Товариства, прийняття рішення про здійснення діяльності Товариством на підставі модельного статуту;
- 2.3.3. Зміна розміру статутного капіталу Товариства;
- 2.3.4. Затвердження грошової оцінки негрошового вкладу Учасника;
- 2.3.5. Перерозподіл часток між Учасниками Товариства у випадках, передбачених законодавством;
- 2.3.6. Вибір суб'єкта оціночної діяльності у разі необхідності провести оцінку вартості частки Учасника у статутному капіталі Товариства;
- 2.3.7. Обрання одноосібного виконавчого органу Товариства або членів колегіального виконавчого органу (всіх чи окремо одного або декількох з них), встановлення розміру винагороди членам виконавчого органу Товариства;
- 2.3.8. Визначення форм контролю та нагляду за діяльністю виконавчого органу Товариства;
- 2.3.9. Створення інших органів Товариства, визначення порядку їх діяльності;
- 2.3.10. Прийняття рішення про придбання Товариством частки (частини частки) Учасника;
- 2.3.11. Затвердження результатів діяльності Товариства за рік або інший період;
- 2.3.12. Розподіл чистого прибутку Товариства, прийняття рішення про виплату дивідендів;
- 2.3.13. Прийняття рішень про виділ, злиття, поділ, приєднання, ліквідацію та перетворення Товариства, обрання комісії з припинення (ліквідаційної комісії), затвердження порядку припинення Товариства, порядку розподілу між Учасниками Товариства у разі його ліквідації майна, що залишилося після задоволення вимог кредиторів, затвердження ліквідаційного балансу Товариства;
- 2.3.14. Виключення Учасника з Товариства.
- 2.3.15. Прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів та правочинів, щодо яких є заінтересованість з урахуванням положень чинного законодавства та Розділу III цього Статуту.
- 2.3.16. Обрання та відкликання Голови Загальних Зборів Учасників.
- 2.3.17. Визначення форм контролю за діяльністю виконавчого органу, створення та визначення повноважень відповідних контрольних органів.
- 8.3.17. Прийняття рішення про надання згоди на відчуження Учасником своєї частки у статутному капіталі Товариства.
- 8.3.18. Прийняття інших рішень, віднесених чинним законодавством України до компетенції Загальних зборів Учасників.
- 8.3.19. ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ ПРО УКЛАДЕННЯ, ЗМІНУ ЧИ РОЗІРВАННЯ ПРАВОЧИНІВ (ДОГОВОРІВ ТА ІНШИХ УГОД):
  - (1) на суму, що дорівнює або перевищує 5 000 000, 00 (п'ять мільйонів) грн.. (або її еквівалент в Іноземній валюті за курсом НБУ), або декількох правочинів з одним і тим же контрагентом протягом 2 (двох) календарних місяців, що сумарно дорівнюють або перевищують цю суму;
  - (2) щодо користування чи розпорядження будь-яким нерухомим майном Товариства, включаючи земельні ділянки, в тому числі, але не виключно - щодо оренди, застави, іпотеки та відчуження нерухомого майна Товариства (в тому числі передачі нерухомого майна як внеску до статутного капіталу іншого підприємства), відмови від права користування чи права власності на земельну ділянку тощо;
  - (3) щодо відчуження або розпорядження в інший спосіб корпоративними правами, що належать Товариству в інших товариствах, підприємствах та об'єднаннях;
  - (4) щодо надання або одержання будь-якої позики (ісредиту), поруки (поручительства), гарантії, уступки вимоги, переведення боргу, а також передачі в довірче управління майна Товариства;
  - (5) щодо купівлі-продажу, обігу та емісії цінних паперів (акцій, облігацій, векселів, тощо) незалежно від суми.

(6) щодо укладання, зміни чи розірвання інвестиційних договорів.

2.4. Питання, віднесені до виключної компетенції Загальних зборів Учасників Товариства, не можуть бути передані ними для вирішення іншому органу Товариства,

Виконавчий орган (розділ 11 Статуту):

Виконавчим органом Товариства, який керує поточною діяльністю є Директор Товариства. Директор Товариства вирішує усі питання діяльності Товариства, за винятком тих, що належать до виключної компетенції Загальних Зборів.

Директор Товариства:

2.5. Виконавчим органом Товариства, що здійснює управління його поточною діяльністю, є Директор, який призначається на Загальних зборах Учасників.

2.5.1. До компетенції Директора належить вирішення всіх питань, пов'язаних з управлінням поточною діяльністю Товариства, крім питань, що належать до виключної компетенції Загальних зборів Учасників.

2.5.2. Директор підзвітний Загальним зборам Учасників та організовує виконання їх рішень.

2.5.3. Директор не може бути одночасно Головою Зборів Учасників.

2.5.4. Директор Товариства може брати участь у Зборах Учасників з правом дорадчого голосу.

2.6. Директор має право:

2.6.1. без довіреності здійснювати всі дії від імені Товариства, за винятком тих, що цим Статутом віднесені до компетенції Загальних зборів Учасників;

2.6.2. приймати рішення про укладення, зміну чи розірвання будь-яких правочинів (угод, договорів) на суму до 5 000 000, 00 (п'ять мільйонів) грн., або її еквіваленту в іноземній валюті за курсом НБУ, за винятком тих правочинів (договорів), прийняття рішення про укладення, зміну чи розірвання по яким відноситься до компетенції Загальних Зборів, згідно з підпунктами (2)-(6) пункту 8.3.19 цього Статуту.

2.6.3. укладати, змінювати та розривати від імені Товариства правочини (договори):

- право на прийняття рішення про укладення, зміну чи розірвання яких належить Директору, згідно п. 8.8.2 цього Статуту

- інші правочини (договори), рішення про укладення, зміну чи розірвання яких віднесено до компетенції Загальних зборів, за умови, що таке рішення було прийняте Загальними зборами і доведене до відома Директора. Право на укладення, зміну чи розірвання таких правочинів (договорів) виникає у Директора з моменту надання їй письмового рішення (витягу з протоколу) Загальних зборів, оформленого за підписами Голови та секретаря Зборів.

- в тексті правочинів (договорів), прийняття рішення про укладення, зміну чи розірвання яких відноситься до компетенції Загальних зборів, обов'язково зазначається номер та дату прийняття відповідного рішення на підставі якого йому надано повноваження на укладення, зміну чи розірвання таких правочинів (договорів).

2.6.4. затверджувати Правила внутрішнього трудового розпорядку;

2.6.5. приймати та звільняти працівників;

2.6.6. вчиняти будь-які правочини та інші юридичні дії від імені Товариства; відкривати та використовувати рахунки Товариства в установах банків;

2.6.7. вирішувати інші питання в межах прав, що надані йому Загальними зборами Учасників.

2.7. В період річної відпустки права та обов'язки Директора виконує вповноважена особа, шляхом видання відповідного наказу або видачі довіреності.

2.8. Перевірки діяльності Директора проводиться аудиторською організацією (зовнішнім аудитором) за рішенням Загальних зборів Учасників.

**10) Висловлення думки аудитора (аудиторської фірми) щодо інформації, зазначеної у підпунктах 5-9 цього пункту, а також перевірки інформації, зазначеної в підпунктах 1-4 цього пункту**

**11) Інформація, передбачена Законом України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг" (для фінансових установ)**

## **XI. Відомості про цінні папери емітента**

### **2. Інформація про облігації емітента**

[illegible]

BUSINESS LIMITED (Кіпр).

- 376 720 635,90 (триста сімдесят шість мільйонів сімсот двадцять тисяч шістсот тридцять п'ять грн. 90 коп.) гривень будуть використані на часткове погашення основної суми боргу по Договору позики №2/15 від 01.12.2015 року, що укладений між Емітентом та IKSORIA BUSINESS LIMITED (Кіпр).

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

Власникам облігацій надаються наступні права:

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

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

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

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

- надавати облігації в заставу;

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

Власники облігацій не мають права брати участь в управлінні Емітентом.

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

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

### XIII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

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

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	2 209 517	2 074 074	0	0	2 209 517	2 074 074
будівлі та споруди	1 930 025	1 807 297	0	0	1 930 025	1 807 297
машини та обладнання	263 588	252 224	0	0	263 588	252 224
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	15 904	14 553	0	0	15 904	14 553
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	2 209 517	2 074 074	0	0	2 209 517	2 074 074
Опис	<p>Незавершених капітальних інвестицій на кінець звітного періоду Товариство не має.</p> <p>Первісна вартість основних засобів на 31.12.2020 р. становить 2 656 535 тис. грн. та відповідає рядку 1011 Балансу. За обліковою політикою нарахування амортизації здійснюється за прямолінійним методом та дорівнює на дату балансу 582 461 тис. грн., що відповідає рядку 1012 Балансу. Балансова вартість основних засобів станом на 31.12.2020 р. становить 2 074 074 тис. грн., з яких приміщення ТОВ &lt;ТРЦ Лавина&gt;, вартість якого станом на 31.12.2020 р. становить 1807297 тис. грн. Обмежень на використання майна емітента відсутні.</p>					

#### 2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника		За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн)		411 274	622 062
Статутний капітал (тис.грн)		359 017	359 017
Скоригований статутний капітал (тис.грн)		359 017	359 017
Опис	<p>Розрахунок вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди здійснюється відповідно Методичних рекомендацій Державної комісії з цінних па-перів та фондового ринку щодо визначення вартості чистих активів від 17.11.2004 р. № 485.</p> <p>Чисті активи розраховуються як різниця між сумою необоротних активів, оборот-них активів, витрат майбутніх періодів та сумою довгострокових зобов'язань, ко-роткострокових зобов'язань, забезпеченням наступних виплат та платежів, дохо-дів</p>		

	<p>майбутніх періодів саном на 31.12.2020 р.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить 52 257 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить 52 257 тис. грн.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить 263 045 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить 263 045 тис. грн.</p>
<b>Висновок</b>	Вартість чистих активів Товариства більша від статутного капіталу (скоригованого). Вимоги п. 4 ст. 144 Цивільного кодексу України дотримуються.

### 3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	1 171 702	X	X
у тому числі:				
Генеральний кредитний Договір № 9/2018	24.03.2020	1 171 702	20,5	19.04.2022
Зобов'язання за цінними паперами	X	1 243 897	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	1 243 897	X	X
Зобов'язання за власними облігаціями серії А №24/2/2015 від 26.02.2015	28.09.2015	592 979	5	27.05.2025
Зобов'язання за власними облігаціями серії В	01.11.2019	650 918	5	30.12.2028
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
		0	0	
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
		0	0	
за векселями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
		0	0	
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	2 537	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	2 587 213	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	5 005 349	X	X
Опис	В зобов'язаннях емітента зобов'язання за кредитами банку , сертифікатами ФОН, іпотечними цінними паперами , похідними цінними паперами, фінансовими інвестиціями в			



	<p>корпоративні права, відсутні.</p> <p>Довгострокові зобов'язання , цільове фінансування та забезпечення складають - 2 522 463 тис грн.</p> <p>Їх основними складовими є довгострокова відсоткової позики в сумі - 92 090 тис. грн., отриманої від засновника - Компанії "ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД" (реєстраційний номер НЕ 322522), яка зареєстрована за адресою: Кліментос, 33, 4-й поверх, кв/офіс 401, 1061, Нікосія, Кіпр. та за зобов'язаннями за випущеними облігаціями в сумі 1 243 897 тис. грн. Кредити банку 1 171 702 тис.грн</p> <p>Поточна кредиторська заборгованість :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- довгостроковими зобов'язаннями 1 110 233 тис грн.,</li> <li>- за товари, роботи, послуги складає 42 804 тис. грн.,</li> <li>- за розрахунками з бюджетом - 2 537 тис. грн.;</li> <li>- інші поточні зобов'язання - 1 232 095 тис. грн.</li> <li>- доходи майбутніх періодів - 93 613 тис. грн.</li> </ul> <p>Всього поточні зобов'язання станом на 31.12.2020 р. становлять 2 482 886 тис.грн.</p> <p>Всього зобов'язання становлять 5 005 349 тис. грн.</p>
--	---

## 6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04071, Україна, Подільський р-н, Київ, Нижній Вал, вул.17/8
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	-
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044) 591-04-19
Факс	(044) 482-52-07
Вид діяльності	-
Опис	<p>ПАТ "НДУ" надає послуги по обслуговування емісії облігацій ТОВ "ТРІЦ Лавина"</p> <p>Діє без Ліцензії , згідно чинного Законодавства України</p> <p>Національний депозитарій України створений відповідно до Закону України &lt;Про Національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні&gt; для забезпечення функціонування єдиної системи депозитарного обліку.</p>

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю <Аудиторська фірма <ЕККАУНТ>
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою

	відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	30778330
<b>Місцезнаходження</b>	03150, Україна, - р-н, Київ, вул. Велика Васильківська 97, оф.3
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	2319
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Аудиторська палата України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	23.02.2001
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 528 84 86
<b>Факс</b>	(044) 529 63 32
<b>Вид діяльності</b>	Аудиторська діяльність
<b>Опис</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю <Аудиторська фірма <ЕККАУНТ> проводить аудит фінансової звітності ТОВ "ТРЦ "Лавина"

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

		Дата	КОДИ
		01.01.2021	
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"	за ЄДРПОУ	38537759
Територія	м.Київ, Святошинський р-н	за КОАТУУ	8038600000
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності	Будівництво житлових і нежитлових будівель	за КВЕД	41.20

Середня кількість працівників: 80

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

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

**Баланс**  
**(Звіт про фінансовий стан)**  
на 31.12.2020 р.  
Форма №1

		Код за ДКУД	1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	66	30
первісна вартість	1001	132	132
накопичена амортизація	1002	( 66 )	( 102 )
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	2 233 225	2 074 074
первісна вартість	1011	2 651 427	2 656 535
знос	1012	( 418 202 )	( 582 461 )
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0
первісна вартість	1016	0	0
знос	1017	( 0 )	( 0 )
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість	1021	0	0
накопичена амортизація	1022	( 0 )	( 0 )
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	402 588	355 668
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	2 635 879	2 429 772

II. Оборотні активи			
Запаси	1100	2 034	1 478
Виробничі запаси	1101	2 034	1 478
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестрахування	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	77 120	126 640
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	41 092	1 291 972
з бюджетом	1135	9 199	97 995
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
з нарахованих доходів	1140	30 321	127 914
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 381 258	1 305 318
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	399	13 526
Готівка	1166	399	13 526
Рахунки в банках	1167	0	0
Витрати майбутніх періодів	1170	25	33
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	22 005	21 975
Усього за розділом II	1195	1 563 453	2 986 851
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	4 199 332	5 416 623

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	0	0
Капітал у дооцінках	1405	370 206	370 206
Додатковий капітал	1410	20 438	20 438
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-127 599	-338 387
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 0 )	( 0 )
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	622 062	411 274

II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	634 485
Інші довгострокові зобов'язання	1515	1 611 738	1 887 978
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	1 611 738	2 522 463
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	956 193	1 110 233
товари, роботи, послуги	1615	134 604	42 804
розрахунками з бюджетом	1620	8 180	2 537
у тому числі з податку на прибуток	1621	5 949	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
одержаними авансами	1635	0	0
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	0	1 604
Доходи майбутніх періодів	1665	81 546	93 613
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	785 009	1 232 095
Усього за розділом III	1695	1 965 532	2 482 886
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	4 199 332	5 416 623

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю  
"ТРЦ Лавина"Дата  
за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2021

38537759

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

за 2020 рік

Форма №2

## I. Фінансові результати

Код за ДКУД

1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	761 395	871 438
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	2012	( 0 )	( 0 )
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 287 974 )	( 465 728 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	( 0 )	( 0 )
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	473 421	405 710
збиток	2095	( 0 )	( 0 )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	86 713	232 320
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	( 44 548 )	( 39 773 )
Витрати на збут	2150	( 29 588 )	( 40 294 )
Інші операційні витрати	2180	( 371 310 )	( 2 662 )
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	114 688	555 301
збиток	2195	( 0 )	( 0 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	98 984	30 637

Інші доходи	2240	49 241	656 404
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	( 412 737 )	( 348 710 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 0 )
Інші витрати	2270	( 60 964 )	( 753 732 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	0	139 900
збиток	2295	( 210 788 )	( 0 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	-14 920
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	0	124 980
збиток	2355	( 210 788 )	( 0 )

## II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	( 0 )	( 0 )
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	-210 788	124 980

## III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	42 773	64 358
Витрати на оплату праці	2505	19 777	18 565
Відрахування на соціальні заходи	2510	4 351	4 180
Амортизація	2515	167 290	152 527
Інші операційні витрати	2520	499 229	308 772
Разом	2550	733 420	548 402

## IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

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

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

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.



Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю  
"ТРЦ Лавина"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2021

38537759

## Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2020 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	834 173	1 039 122
Повернення податків і зборів	3005	0	162 104
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	36 730	379 793
Надходження від повернення авансів	3020	659	1 757
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	55	511
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 309 569 )	( 374 100 )
Праці	3105	( 16 146 )	( 15 031 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 3 999 )	( 4 262 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 18 878 )	( 20 878 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 5 948 )	( 8 971 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 12 929 )	( 11 907 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 304 265 )	( 41 107 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 371 )	( 678 464 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( 0 )	( 0 )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( 0 )	( 0 )
Інші витрачання	3190	( 4 056 )	( 2 095 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	3195	214 333	447 350
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	202 999	491 790

необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	1 392	316
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	1 192 896
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	884 087	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( 400 000 )	( 631 295 )
необоротних активів	3260	( 946 615 )	( 0 )
Виплати за деривативами	3270	( 0 )	( 0 )
Витрачання на надання позик	3275	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3290	( 849 909 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	3295	-1 108 046	1 053 707
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	1 163 839	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( 0 )	( 0 )
Погашення позик	3350	( 23 817 )	( 0 )
Сплату дивідендів	3355	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( 0 )	( 0 )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3390	( 234 329 )	( 1 502 098 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	3395	905 693	-1 502 098
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>	3400	11 980	-1 041
Залишок коштів на початок року	3405	399	1 440
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	1 147	0
Залишок коштів на кінець року	3415	13 526	399

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю  
"ТРЦ Лавина"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2021

38537759

## Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)

За 2020 рік

Форма №3-н

Код за ДКУД 1801006

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

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

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

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ  
Лавина"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2021

38537759

## Звіт про власний капітал

За 2020 рік

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Залишок на початок року</b>	4000	359 017	370 206	20 438	0	-127 599	0	0	622 062
<b>Коригування:</b>	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Зміна облікової політики									
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	4095	359 017	370 206	20 438	0	-127 599	0	0	622 062
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	4100	0	0	0	0	-210 788	0	0	-210 788
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	4110	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Розподіл прибутку:</b>	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплати власникам									
Спрямування прибутку до	4205	0	0	0	0	0	0	0	0

зареєстрованого капіталу									
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Разом змін у капіталі</b>	4295	0	0	0	0	-210 788	0	0	-210 788
<b>Залишок на кінець року</b>	4300	359 017	370 206	20 438	0	-338 387	0	0	411 274

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.





**Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних  
стандартів фінансової звітності**  
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА"

СТАНОМ НА КІНЕЦЬ ДНЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

**1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ**

**1.1. Інформація про підприємство**

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРЦ ЛАВИНА"

Код за ЄДРПОУ: 38537759

Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю.

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

Свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій підприємства реєстраційний № 24/2/2015 дата реєстрації 26 лютого 2015 року, та № 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 2020 році Товариство не змінювало.

В 2020 році основним видом діяльності Товариства є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Звітність складається за 12 місяців 2020 року.

## 1.2. Умови здійснення діяльності

Товариство функціонує в нестабільному середовищі, що пов'язано з глибокою економічною кризою, політичною нестабільністю та продовженням збройного конфлікту на сході України. Ситуація ускладнюється суттєвими коливаннями валютного курсу національної валюти. Після прийняття Кабінетом Міністрів України Постанови від 11 березня 2020 року № 211 "Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-2019, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2" було запроваджено обмеження операційної діяльності суб'єктів господарювання та карантинні заходи. На даний час Україна перейшла на модель адаптивного карантину, коли рівень обмежень залежить від поширення COVID-2019 у конкретній області. Як наслідок цього, очікується зниження рівня ділової активності, вища інфляція, посилення девальваційних процесів.

За аналітичними розрахунками падіння ВВП України в 2020 році склало близько 5% проти попереднього року. Ключовими факторами, що визначають економічну ситуацію в Україні у 2020 році, були наступні:

- низька інвестиційна активність в реальному секторі економіки - збереження високого рівня невизначеності стримує інвестиційний попит;
- рівень кредитування економіки знаходиться на позначці близько 12% ВВП. Це - один із найнижчих показників у світі. Починаючи з квітня 2020 року приріст кредитування економіки призупинився: коливання номінального приросту працюючих кредитів відбуваються в межах +/- 1 % до попереднього року (з врахуванням ефекту зміни обмінного курсу). Розрив з сусідніми країнами за рівнем кредитної підтримки економіки - збільшився;
- зниження обсягів зовнішньої торгівлі;

- скорочення обсягів внутрішньої торгівлі, під час жорсткого карантину 2020р. частина товарів і послуг не споживалися, оскільки їхня реалізація була заборонена або обмежена;
- подорожчання енергоресурсів;
- карантинні обмеження 2020 року спричинили хвилю безробіття, заборгованість із заробітної плати досягла історичного максимуму, перевищивши 4 млрд. гривень станом на 01.12.2020р.;
- зниження купівельної спроможності населення;
- відбулись значні зміни у споживанні товарів населенням, як упродовж дії жорстких карантинних обмежень, так і під час відновлення економіки та споживного попиту;
- динаміка обмінного курсу гривні до долара США на міжбанківському валютному ринку упродовж 2020 року мала тенденцію до зростання (+19,37% за рік). Одними із факторів скорочення пропозиції іноземної валюти, а відтак і зростання обмінного курсу, стало зниження активності з боку експортерів, а також зменшення попиту нерезидентів на гривневі ОВДП;
- падіння промислового виробництва. Згідно із даними Держстату, за 2020 рік обсяги промислового виробництва в Україні скоротилися на 5,2% у порівнянні з 2019 роком, зокрема, у переробній промисловості за 2020 рік виробництво скоротилося на 6,9% порівняно із 2019 роком. Наприкінці 2020 року спостерігається деяке зростання промислового виробництва, що свідчить про поступове відновлення ділової активності в Україні та світі в результаті адаптації економічних суб'єктів до карантинних обмежень. Цьому сприяли також поступове застосування ефективних вакцин, оголошення додаткової фіскальної підтримки в деяких країнах та ознаки того, що економіки краще впораються із заходами, покликаними спинити поширення вірусу;
- уже звичні проблеми з логістикою. Відсутність дозволів на автомобільні вантажні перевезення в напрямку Україна-Польща у другому півріччі зумовила негативний вплив на транспортування товарів, затягування митних процедур;
- недоліки верховенства права в Україні продовжують негативно впливати на всю вітчизняну економіку.

Незважаючи на те, що економіка України визнана ринковою, вона продовжує демонструвати особливості, характерні для перехідної економіки. Ці особливості включають наявність валюти, що не є вільно конвертованою за межами України, валютні обмеження і контроль, високі процентні ставки. Стабільність української економіки буде в значній мірі залежати від політики та дій уряду, спрямованих на реформування адміністративної та правової систем, а також економіки в цілому. Внаслідок цього економічна діяльність в Україні пов'язана з ризиками, які не є типовими для розвинених країн. Подальший економічний розвиток України значною мірою залежить від ефективності економічних, фінансових та монетарних заходів, які вживаються Урядом, а також від змін у податковій, юридичній, регулятивній та політичній сферах. Податкове, валютне та митне законодавство в Україні допускає різні тлумачення та часто змінюється, податкові реформи в Україні тривають.

Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживає всіх необхідних заходів для мінімізації будь-яких негативних наслідків та підтримки стійкості і зростання бізнесу Компанії в нинішніх умовах, але нестабільність економічної та політичної ситуації може негативно вплинути на результати діяльності та фінансовий стан Компанії, та яким саме може бути цей

вплив, наразі визначити неможливо.

Керівництво не може передбачити всі тенденції, які можуть впливати на фінансовий сектор, промисловість та інші галузі економіки, а також те, який вплив вони можуть мати на майбутній фінансовий стан Товариства. При складанні цієї фінансової звітності враховувалися відомі та оцінювані результати вищезазначених подій на фінансовий стан і результати діяльності Товариства у звітному періоді. Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживатиме заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо.

Фінансова звітність підготовлена виходячи з припущення про можливість функціонування Товариства в майбутньому, яка передбачає реалізацію активів і виконання зобов'язань в ході звичайної діяльності. З грудня 2019 року розпочалося та досі триває глобальне розповсюдження вірусу COVID-19, яке суттєво сильно вплинуло на економічне становище як України в цілому, так і може вплинути на діяльність Товариства. Заходи, що вживаються для стримування поширення вірусу, включаючи обмеження руху транспорту, карантин, соціальні дистанції, призупинення діяльності об'єктів інфраструктури, тощо уповільнюють економічну діяльність компаній. Товариство України працює відносно стабільно, але має фінансові, валютні та кредитні ризики.

Управлінським персоналом Товариства розглядався вплив суджень щодо облікових оцінок, зокрема впливу пандемії COVID-19 та запровадження карантинних та обмежувальних заходів на невизначеність оцінки та розкриття у фінансовій звітності інформації, пов'язаної з відповідними обліковими оцінками.

За результатами аналізу було визначено, що дані події є некоригуючими по відношенню до затвердженої Фінансової звітності. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2020 року та результати діяльності за 2020 рік не скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID-19.

Таким чином, фінансова звітність не містить будь-яких коригувань відображених сум активів, які були б необхідні, якби Товариство було неспроможне продовжувати свою діяльність в майбутньому.

## 2. Загальна основа формування фінансової звітності

## 2.1. Основа складання звітності

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 1 січня 2020 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

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

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

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

Нові стандарти, що були випущені та набудуть чинності з 1 січня 2021 року і пізніше

МСФЗ 17 "Страхові контракти" застосовується до першої річної фінансової звітності за період, що починається з або після 1 січня 2021 року та замінює МСФЗ 4 "Страхові контракти".

МСФЗ 17 буде застосовуватись до всіх видів договорів страхування (тобто страхування життя та страхування, відмінне від страхування життя, пряме страхування і перестрахування), незалежно від виду організації, яка випускає їх, а також до певних гарантій і фінансових інструментів з умовами дискреційної участі. Основна мета МСФЗ 17 полягає в наданні моделі обліку договорів страхування, яка є більш ефективною і послідовною для страховиків. У відповідності до МСФЗ 17, Товариством необхідно буде застосовувати модель поточної оцінки, яка передбачає здійснення переоцінки в кожному звітному періоді. Контракти будуть оцінюватися із застосуванням таких елементів, як:

- " дисконтовані грошові потоки, зважені з врахуванням ймовірності;
- " коригування на очевидний ризик;

" сервісна маржа за контрактом, яка уявляє собою незароблений прибуток за контрактом, який визнається рівномірно.

Стандарт дозволяє обирати між визнанням змін в ставках дисконтування у звіті про прибутки та збитки або безпосередньо у складі іншого сукупного доходу. Вибір буде відображати те, як страхові Товариства будуть обліковувати свої фінансові активи у відповідності до МСФЗ 9. Дозволяється використання спрощеного методу розподілу премії для зобов'язань за короткостроковими контрактами для страхових компаній, які не займаються страхуванням життя. Передбачена модифікація загальної моделі оцінки для деяких договорів страхування життя, в яких передбачено участь страхувальників в розподілі доходу від базових активів. Облік виручки буде зіставним з положеннями МСФЗ 15, окрім депозитних складових. Розрахунок буде здійснюватися на більш низькому рівні деталізації порівняно з тим, що страхові Товариства використовують на даний час.

Вимоги МСФЗ 17 не поширюються на Товариство, у зв'язку з тим, що Товариство не здійснює страхову діяльність.

Зміни до стандартів, що були випущені та набули чинності з 1 січня 2020 року і пізніше

Зміни до МСФЗ 3 "Об'єднання бізнесу" застосовуються до операцій об'єднання бізнесу або придбання активів (групи активів), які будуть здійснюватися, починаючи з 01 січня 2020 року. Зміни застосовуються перспективно. Змінами до МСФЗ 3 було переглянуто визначення бізнесу, щоб допомогти суб'єктам господарювання визначити, чи є бізнесом придбані активи / група активів, чи ні.

Зміни роз'яснюють, що для того, щоб визначити, чи є операція об'єднанням бізнесу, інтегрований набір процесів і ресурсів повинен включати, як мінімум вхідні дані та основні процеси, які разом суттєво сприяють здатності створювати кінцевий продукт.

Змінами визначено, що, якщо набір процесів і активів не мають кінцевого продукту на дату придбання, процес повинен розглядатися як основний, якщо: він є вирішальним для здатності створювати або перетворювати ресурси на кінцевий продукт; ресурси включають трудовий колектив з необхідними навичками, знаннями або досвідом для виконання процесу та цей трудовий колектив, разом з іншими ресурсами, що складають "робочу силу" можуть створювати або перетворювати кінцевий продукт.

Змінами введено добровільний тест на концентрацію справедливої вартості для спрощення оцінки того, що набір процесів і ресурсів не є бізнесом. Придбані активи не вважатимуться бізнесом, якщо практично вся справедлива вартість придбаних валових активів сконцентрована в одному активі (або групі аналогічних активів).

Наразі ці зміни не стосуються діяльності Товариства, але можуть застосовуватися до майбутніх операцій.

Поправки до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" та МСБО 8 "Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки" роз'яснюють, що суттєвість залежить від характеру та / або важливості інформації. Суб'єкти господарювання повинні оцінити чи є інформація (окремо або разом з іншою інформацією) суттєвою для фінансової звітності.

Поправки застосовуються до звітних періодів, які починаються 1 січня 2020 року або пізніше; дострокове застосування дозволено.

За оцінками управлінського персоналу, поправки не вплинуть суттєво на фінансову звітність Товариства.

Поправки до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", МСФОЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації", МСБО 39 "Фінансові інструменти: визнання та оцінка" модифікують спеціальні вимоги до обліку хеджування. Суб'єкти господарювання будуть застосовувати ці вимоги, припускаючи, що еталонна ставка відсотка, на якій базуються хеджовані грошові потоки та грошові потоки від інструменту хеджування буде незмінною. Поправки застосовуються до звітних періодів, які починаються 1 січня 2020 року або пізніше; дострокове застосування дозволено.

Наразі ці зміни не стосуються діяльності Товариства, але можуть застосовуватися до майбутніх операцій.

Поправки до МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані підприємства" були випущені в вересні 2014 року, а в грудні 2015 року дату набуття чинності поправок було перенесено на невизначений строк до завершення проекту дослідження у відношенні методу участі в капіталі (дострокове застосування допускається). Поправки розглядають протиріччя між МСФЗ 10 і МСБО 28, в частині обліку втрати контролю над дочірньою організацією, яка продається асоційованій організації або спільному підприємству. Поправки роз'яснюють, що прибуток або збиток, які виникають внаслідок продажу або внесення активів, які представляють собою бізнес, згідно з визначенням МСФЗ 3 "Об'єднання бізнесу", в угоді між інвестором і його асоційованою організацією або спільним підприємством, визнаються в повному обсязі. Однак прибуток або збиток, які виникають в результаті продажу або передачі активів, що не представляють собою бізнес, визнаються тільки в межах часток участі, наявних у інших, ніж організація, інвесторів в асоційованій організації або спільному підприємстві.

У зв'язку з невизначеним строком набуття чинності поправок до МСФЗ 10 та МСБО 28, управлінський персонал Товариства не розглядав питання, чи буде суттєвим вплив застосування цих поправок на фінансову звітність Товариства в майбутньому.

Нова редакція Концептуальної основи фінансової звітності застосовується до звітних періодів, які починаються 1 січня 2020 року або пізніше; дострокове застосування дозволено.

У новій редакції оновлено структуру документа, визначення активів і зобов'язань, а також додано нові положення з оцінки та припинення визнання активів і зобов'язань, подання і розкриття даних у фінансовій звітності. Згідно з новою редакцією, інформація, представлена у фінансовій звітності, повинна допомагати користувачам оцінити ефективність управлінського персоналу суб'єкта господарювання в управлінні економічними ресурсами. Принцип обачності трактується через підтримку нейтральності представлених даних. Обачність визначається як прояв обережності при винесенні суджень в умовах невизначеності. Правдиве уявлення даних трактується як подання сутності операцій, а не тільки їх юридичної форми. Нова редакція передбачає дві форми звітності: звіт про фінансовий стан і звіт про фінансові результати, інші форми об'єднані під назвою "інші форми і розкриття"; визначається, що дані фінансової звітності представляються за певний період і містять порівняльну інформацію, а також за певних обставин - прогнозні дані.

У новій редакції Концептуальної основи фінансової звітності вводиться поняття "звітуюче підприємство", під яким мається на увазі сторона економічної діяльності, яка має чітко визначені межі.

Вираз "економічний ресурс" замість терміну "ресурс" підкреслює, що Рада МСФЗ більше не розглядає активи лише як фізичні об'єкти, а, скоріше, як набір прав. Визначення активів і зобов'язань не зв'язується з "очікуваними" надходженнями або вибуттям ресурсів. За новими визначеннями: актив - це існуючий економічний ресурс, контрольований суб'єктом господарювання в результаті минулих подій; економічний ресурс є правом суб'єкта господарювання, що втілює потенціал для отримання економічних вигід; зобов'язання - це теперішня заборгованість, яка виникає внаслідок минулих подій, врегулювання якої призведе до зменшення економічних ресурсів.

За оцінками нова редакція Концептуальної основи фінансової звітності може суттєво вплинути на фінансову звітність Товариства. Однак, до того часу, поки не буде завершено детальний аналіз, неможливо зробити обґрунтовану оцінку впливу нової редакції Концептуальної основи фінансової звітності на майбутню фінансову звітність 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

Незважаючи на суму непокритого збитку, станом на 31.12.2020 року, вартість наших чистих активів є достатньою для продовження нашої діяльності. Станом на 31.12.2020 р. нами було здійснено оцінку, згідно з якою ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" буде в подальшому здійснювати свою діяльність на підставі принципу безперервності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності, управлінський персонал не має намірів ліквідувати суб'єкт господарювання чи припинити діяльність. Управлінський персонал постійно розробляє та впроваджує плани щодо майбутніх дій які спрямовані на продовження безперервної діяльності підприємства, а учасниками Товариства підтверджено існування, законності й можливості виконання домовленостей про надання фінансової підтримки з боку пов'язаних і третіх сторін, а також оцінювання здатності таких сторін надати додаткові кошти. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.



## 2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску керівником Товариства 24 лютого 2021 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 2020 року.

## 3. Основні принципи облікової політики

### 3.1. Організація бухгалтерського обліку в Товаристві

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

" вимагається нормативно-правовими актами згідно із законодавством України та/або міжнародними стандартами фінансової звітності;

" приводить до того, що фінансові звіти надають достовірну та доречнішу інформацію про вплив операцій, інших подій або умов на фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки Товариства.

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

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

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

Відповідальність за організацію бухгалтерського обліку та забезпечення фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій у первинних документах, збереження опрацьованих

документів, реєстрів і звітності протягом встановленого строку, несе директор Товариства, який здійснює керівництво Товариством відповідно до законодавства та установчих документів.

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

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

Товариство класифікує актив як поточний, якщо:

- а) воно сподівається реалізувати цей актив або має намір продати чи споживати його у своєму нормальному операційному циклі;
- б) воно утримує актив в основному з метою продажу;
- в) воно сподівається реалізувати актив протягом дванадцяти місяців після звітного періоду; або
- г) актив є грошовими коштами чи еквівалентами грошових коштів, якщо немає обмежень щодо обміну чи використання цього активу для погашення зобов'язання принаймні протягом дванадцяти місяців після звітного періоду.

Усі інші активи Товариства класифікує як непоточні.

Товариство класифікує зобов'язання як поточне, якщо:

- а) воно сподівається погасити це зобов'язання в ході свого нормального операційного циклу;
- б) воно утримує це зобов'язання в основному з метою продажу;
- в) зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- г) воно не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом як мінімум дванадцяти місяців після звітного періоду.

Усі інші зобов'язання Товариство класифікує як непоточні.

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

Основними принципами подання фінансової звітності є:

Достовірне подання - фінансова звітність має достовірно подавати фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства. Достовірне подання вимагає правдивого

подання впливу операцій, інших подій та умов відповідно до визначень та критеріїв визнання для активів, зобов'язань, доходу та витрат, наведених у Концептуальній основі фінансової звітності. Передбачається, що в результаті застосування МСФЗ з розкриттям додаткової інформації (за потреби) буде досягнуто достовірне подання у фінансовій звітності.

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

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

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

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

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

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

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

Основними цілями Товариства при управлінні ризиками є:

забезпечення реалізації стратегії розвитку та ефективного функціонування Товариства, у тому числі стосовно ризиків, які бере на себе Товариство у своїй діяльності;

забезпечення інтересів власників та інвесторів Товариства;

забезпечення відповідності діяльності Товариства вимогам чинного законодавства та внутрішнім нормативним документам Товариства;

забезпечення дотримання критеріїв та нормативів платоспроможності, якості активів, ризиковості операцій та ліквідності для стабільної діяльності Товариства, а також запобігання

можливим втратам капіталу через ризики, що притаманні діяльності Товариства.

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

### 3.2. Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

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

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

Основні засоби та нематеріальні активи оцінюються на основі історичної собівартості.

### 3.3. Загальні положення щодо облікових політик

#### 3.3.1. Основа формування облікових політик

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

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

### 3.3.2. Форма та назви фінансових звітів

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

### 3.3.3. Методи подання інформації у фінансових звітах

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

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

### 3.3.4. Облікові політики щодо фінансових інструментів

### 3.3.5 Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

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

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

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

б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

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

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

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

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

### 3.3.6. Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

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

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися в

національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта - це валюта інша, ніж функціональна валюта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

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

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

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

### 3.3.8. Нематеріальні активи

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

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

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

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

### 3.3.9 Основні засоби



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

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

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю.

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

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

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

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

Товариство містить на Балансі наступні групи основних засобів:

Строк амортизації, років

Будинки та споруди 20

Машини та обладнання 2-20

Транспортні засоби 5

Інструменти, прилади, інвентар 2-5

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

### 3.3.10. Запаси

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

Одиницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування або однорідна група.

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

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

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

### 3.3.11. Дебіторська заборгованість

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

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

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

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

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

### 3.3.12 Облікові політики щодо оренди

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

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

### 3.3.13 Зобов'язання

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

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

Після первісного визнання кошти в кредитних установах і процентні кредити та позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Доходи і витрати за такими фінансовими зобов'язаннями визнаються в звіті про сукупний дохід при припиненні їх визнання, а також у міру нарахування амортизації з використанням ефективної процентної ставки.

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

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

### 3.3.14 Податок на прибуток

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

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

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

Відстрочені податкові активи та зобов'язання не дисконтуються.

### 3.3.15 Припинення визнання

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

### 3.3.16 Взаємозалік активів і зобов'язань

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

### 3.3.17 Статутний капітал

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

### 3.3.18 Облік оплати праці працівників Товариства

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

У Товаристві нарахування та виплата заробітної плати, а також інших заохочувальних та компенсаційних виплат працівникам, здійснюється відповідно до штатного розпису Товариства та Положення про оплату праці.

### 3.3.19 Забезпечення

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

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

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

### 3.3.20 Визнання доходів та витрат

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

### 3.3.21 Витрати за позиками

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

### 3.3.22 Умовні зобов'язання та активи

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

## 4. Використання суджень, оцінок та припущень

Підготовка фінансової звітності згідно з МСФЗ вимагає від керівництва Товариства суджень та здійснення оцінок і припущень, які впливають на застосування облікової політики до суми активів, зобов'язань, доходів та витрат, які визнані у фінансовій звітності, а також на розкриття інформації про умовні активи та зобов'язання. Оцінки та припущення керівництва базуються на інформації, яка доступна на дату складання фінансової звітності. Фактичні результати можуть відрізнятися від поточних оцінок. Ці оцінки та припущення періодично переглядаються і, в разі необхідності коригувань, такі коригування відображаються у складі фінансових результатів за той період, в якому про них стало відомо. Інформацію про найбільш суттєві облікові оцінки та припущення керівництва Товариства наведено нижче.

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

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

- о подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;

- о відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- о є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- о є повною в усіх суттєвих аспектах.

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

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

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

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

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

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

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

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

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

першу чергу не економічними чинниками. Управлінський персонал не очікує, що загострення нестабільної

економічної ситуації триватиме в осяжному майбутньому.

#### 4.3. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

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

#### 4.4. Зменшення корисності

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

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

#### 4.5. Строки корисного використання основних засобів

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

#### 4.6. Податки

#### 4.6. Податки



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

#### 4.7. Забезпечення під очікувані кредитні збитки

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

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

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

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

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

- Рівень 1 - ринкові котирування цін на активному ринку по ідентичних активах або зобов'язаннях (без будь-яких коригувань);

- Рівень 2 - моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до самого нижнього рівня ієрархії є прямо або побічно спостережуваними на ринку;
- Рівень 3 - моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до самого нижнього рівня ієрархії не є спостережуваними на ринку.

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

## 6. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості"

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

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

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

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

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

### 7.1 Нематеріальні активи

Згідно МСБО 38 "Нематеріальні активи" , станом на 31.12.2020 року, всі наявні нематеріальні активи відповідають критеріям визнання нематеріальних активів.

Рух нематеріальних активів за рік, що закінчився 31 грудня 2020 р., представлений таким чином (одиниця виміру тис. грн.):

	Інші нематеріальні активи	Всього
Первісна вартість:		
На 31 грудня 2019 року	132	132
Надійшло за рік	-	-
Вибуло за рік -	-	
На 31 грудня 2020 року	132	132
Амортизація:		
На 31 грудня 2019 року	66	66
Нараховано за рік	36	36
Вибуло за рік		
На 31 грудня 2020 року	102	102
Балансова вартість		
На 31 грудня 2019 року	66	66
На 31 грудня 2020 року	30	30

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

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

## 7.2 Основні засоби

Рух основних засобів за рік, що закінчився 31 грудня 2020 р., представлений таким чином (одиниця виміру тис. грн.):

Групи основних засобів	Залишок на початок року 01.01.2020р.		Надійшло		Вибуло	
	Залишок на кінець року 31.12.2020р.					
	первісна вартість	знос	первісна вартість	знос	первісної вартості	зносу
	первісна вартість	знос				
Будинки, споруди та передавальні пристрої	2 263 292	333 266	0	120	651	
0 0	2 263 292	453 917				
Машини та обладнання	329 478	66 168 218	21 731 3231	2407	326 465	85
492						
Транспортні засоби	14 754 2 822 829	2 984 496	157	15 087 5 649		
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	6 986 3 039 522	1 506 32	32	7 476 4 513		
Інші необоротні матеріальні активи	3 828 1 638 158	1 357 371	369	3 615 2 626		
Орендовані земельні ділянки	33 088 11 269 7 512	18 995		40 600 30 264		
Разом	2 651 426	418 202	9 239 167 224	4 130 2 965	2 656 535	582 461

Індексація, переоцінка балансової вартості основних засобів протягом 12 місяців 2020 року не проводились, збитків від зменшення корисності основних засобів не було. Підприємство не має інвестиційної нерухомості.

Станом на 31 грудня 2020 та 31 грудня 2019 років у складі основних засобів повністю зношені основні засоби відсутні.

Станом на 31.12.2020 року вартість основних засобів, щодо яких існує обмеження права власності складає 2 564 177 тис. грн. (Примітка 7.8)

## 7.3. Довгострокові фінансові інвестиції

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

Фінансові активи, оцінені за амортизованою собівартістю	Балансова вартість на
31.12.2019	31.12.2020

Іменні відсоткові незабезпечені облігації	402 588	355 668
Разом	402 588	355 668

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

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 на 31.12.2020	Балансова вартість на 31.12.2019		Балансова вартість
Сировина і матеріали	1 306	625	
Паливо	87	87	
Запасні частини	75	85	
Інші матеріали	62	1	
Малоцінні та швидкозношувані предмети		504	680
Разом	2 034	1 478	

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

Протягом 2020 року придбано запаси на загальну суму 5246 тис. грн, використано для власних потреб підприємства на суму 5808 тис. грн.

Непоточні активи, утримувані для продажу, на балансі Товариства станом на 31.12.2019 р. та 31.12.2020 року відсутні.

#### 7.5. Дебіторська заборгованість

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

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

Показники	31.12.2019	31.12.2020
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	84 266	126 640
Резерв сумнівних боргів	-7 146	0
Усього дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	77 120	126 640

Згідно МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" Товариство нараховує резерв під очікувані кредитні збитки. Станом на 31.12.2019 року сума резерву становить 7 146 тис. грн., станом на 31.12.2020 року резерв не нараховано у зв'язку відсутністю сумнівної дебіторської заборгованості. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

Основними покупцями підприємства, дебіторська заборгованість по розрахунках з якими складає основну частину від всієї дебіторської заборгованості за продукцію, роботи, послуги є такі підприємства:

- Товариство з обмеженою відповідальністю "Брокерд-Україна" (код ЄДРПОУ 24597296);
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАЛАКТИКА ПАРК" (код ЄДРПОУ 40756402);
- Товариство з обмеженою відповідальністю "ІНТЕРТОП УКРАЇНА" (код ЄДРПОУ 41097426);
- Товариство з обмеженою відповідальністю "КОВЧЕГ" (код ЄДРПОУ 31569627);
- Дочірнє підприємство "ЛПП Україна" акціонерного товариства "ЛПП" (код ЄДРПОУ 32435513).

Дебіторська заборгованість за виданими авансами, станом на 31.12.2019 року, становить 41 092 тис. грн., станом на 31.12.2020 року 1 291 972 тис. грн. Дана заборгованість сформована за рахунок виданого авансу за оренду нежитлового приміщення згідно попереднього договору № 1/12-19 від 17.12.2019р. в сумі 41 092 тис. грн., договору 15/01-20 від 15.01.2020 року в сумі 304 265 тис. грн., та інвестиційного договору №01/06/20 від 01.06.2020 року в сумі 946 615 тис. грн. з ТОВ "Центр комерційних площ" (код ЄДРПОУ 38104878).

Станом на 31.12.2020 року передача об'єкту нерухомого майна не відбулася.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом представлена наступним чином:

Показники	31.12.2019	31.12.2020
Розрахунки по ПДВ	9 199	97 995
Разом	9 199	97 995

Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів, станом на 31.12.2019 року, становить 30 321 тис. грн., станом на 31.12.2020 року 127 914 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	31.12.2019	31.12.2020
Видана безвідсоткова поворотна фінансова допомога	714 836	668 540
Заборгованість за рішенням суду	558	

Продаж векселя	628 126	596 128	
Попередня оплата постачальникам	37 260	40 369	
Дебіторська заборгованість по єдиному соціальному внеску		81	9
Інша	397	272	
Разом	1 381 258	1 305 318	

Прострочена заборгованість, станом на 31.12.2019 року та 31.12.2020 року відсутня.

#### 7.6. Грошові кошти

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

Показники	На 31.12.2019	На 31.12.2020
Готівка	-	-
Поточний рахунок у банку	399	1 526
Депозитний рахунок	-	12 000
Грошові кошти в дорозі	-	-
Разом	399	13 526

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

Станом на 31.12.2020 року, в Товариства присутній депозитний рахунок в сумі 12 000 тис. грн., із строком погашення на 3 місяці, відкритий в ПАТ "УКРГАЗБАНК" з рівнем рейтингу АА++, та знаходиться в заставі згідно додаткової угоди №15 від 10 грудня 2020 року до генерального кредитного договору №9/2018 від 19 квітня 2018 року з ПАТ "УКРГАЗБАНК".

Обмеження права підприємства на користування грошовими коштами за 12 місяців 2020 році відсутні.

Станом на 31 грудня 2019 року та на 31 грудня 2020 року балансова вартість грошових коштів дорівнює їх справедливій вартості і становили відповідно 399 тис. грн. та 13 526 тис. грн.

Ієрархії справедливої вартості станом на 31.12.2020 року:

Активи	Рівень 1	Рівень 2	Рівень 3
--------	----------	----------	----------



	Балансова вартість	Справедлива вартість	Балансова вартість	Справедлива вартість
	Балансова вартість	Справедлива вартість	Балансова вартість	Справедлива вартість
Грошові кошти	13526	13526	-	-

#### 7.7 Витрати майбутніх періодів та інші оборотні активи

Витрати майбутніх періодів, які понесені в поточному та минулих періодах, але відносяться до майбутніх (представлені страхуванням відповідальності) станом на 31.12.2019 р. складають 25 тис. грн. Станом на 31.12.2020 році 33 тис. грн.

Інші оборотні активи представлені Податковим кредитом, по якому станом на 31.12.2020 року не було факту реєстрації ПДВ в єдиному реєстрі податкових накладних на загальну суму 1 136 тис. грн., та нарахованому ПДВ на попередню оплату в сумі 20 839 тис. грн.

#### 7.8. Довгострокові зобов'язання

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

Показники	31.12.2019	31.12.2020
Довгострокові кредити банків	0	634 485
Довгострокові зобов'язання в іноземній валюті	77 146	629 307
Довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями (Серія А)	592 979	592 979
Довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями (Серія Б)	650 918	926 839
Довгострокові зобов'язання з фінансової оренди	14 774	14774
Усього	1 611 738	2 522 463

Довгострокові зобов'язання в іноземній валюті складаються з довгострокової відсоткової позики в сумі - 92 090 тис. грн., отриманої від засновника - Компанії "ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД" (реєстраційний номер НЕ 322522), та довгострокового отриманого кредиту в іноземній валюті

від 537 217 тис. грн. від ПАТ "УКРГАЗБАНК".

Згідно додаткової угоди №15 від 10 грудня 2020 року до генерального кредитного договору №9/2018 від 19 квітня 2018 року з ПАТ "УКРГАЗБАНК", у забезпечення зобов'язань за Генеральним кредитним договором передаються:

- об'єкт нерухомості торгово-розважального комплексу загальною площею 140 641,1 кв.м, котельня літ. Б, загальною площею 543,1 кв.м. разом з невід'ємним обладнанням для функціонування торгово-розважального комплексу, що належить Позичальнику та знаходиться за адресою місто Київ, вулиця Берковецька, будинок 6Д;
- обладнання ТРЦ "ЛАВИНА" що належить Позичальнику та знаходиться за адресою місто Київ, вулиця Берковецька, будинок 6Д;
- майнові права на грошові кошти, які належать Позичальнику, в сумі 12 000 000,00 (Дванадцять мільйонів) гривень 00 копійок, що розмішені на вкладному (депозитному) рахунку №ПА933204780000026104000009909 в Банку у відповідності з умовами договору банківського строкового вкладу №2020/ДК/070-248 від 30 листопада 2020 року;
- частку 100% (сто відсотків) в статутному фонді Позичальника, що належить Заставаодавцю компанії Іксорія Бізнес Лімітед/Iksoria Business Limited.

Також прийнято поруку наступних компаній:

- ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОВЧЕГ" (код ЄДРПОУ 31569627);
- ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЦЕНТР КОМЕРЦІЙНИХ ПЛОЩ" (код ЄДРПОУ 38104878);
- ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТАУН ПРОПЕРТІ" (код ЄДРПОУ 37773475)

Станом на 31.12.2020 року довгострокові зобов'язання за випущеними облігаціями становлять 1 243 897 тис. грн.

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

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

Згідно Рішення загальних зборів від 23.05.2018 р. відсоткову ставку на 14-41 періоди

(05.06.2018-26.05.2025рр.) встановлено на рівні 25%.

Станом на 31.12.2019р. та 31.12.2020 р. в обігу знаходилось 592 979 шт. Протягом 2020 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 відсоткові періоди (20.08.2018-30.09.2019) включно встановлена у розмірі 5% (п'ять відсотків) річних у гривні. Розмір відсоткової ставки на кожні наступні чотири періоди (01.10.2019-28.08.2028) встановлюється за окремим рішенням Загальних зборів акціонерів Емітента, але не може бути нижчим ніж 2% (два відсотки) річних у гривні. Відсотковий період дорівнює одному кварталу. Термін виплати - 15 днів після закінчення періоду.

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

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

Станом на 31.12.2019р. в обігу знаходилось 926 839 шт. Станом на 31.12.2020р. в обігу знаходиться 650 918 шт. Викуп та розміщення відбувалось за номінальною вартістю.

У відповідності до МСФЗ 16 "Оренда", станом на 31.12.2020 року, Товариство відображає довгострокові зобов'язання по укладених договорах оренди земельних ділянок в сумі 14 774 тис. грн.

## 7.9 Поточна та інша кредиторська заборгованість

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

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

Показники	31.12.2019	31.12.2020
-----------	------------	------------

Поточна заборгованість по фінансовій оренді	8 280	4 738
Поточні зобов'язання в іноземній валюті	947 912	1 105 495
Всього	956 192	1 110 233

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

Показники	31.12.2019	31.12.2020
Розрахунки з постачальниками (в національній валюті)	117 244	20 568
Розрахунки з постачальниками (в іноземній валюті)	17 360	22 236
Разом	134 604	42 804

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

ТОВ "ЄВРОІНТЕРБУД" (код ЄДРПОУ 39212408) - виконавець будівельно-ремонтних робіт;

ТОВ "ОХОРОННА ФІРМА "БЕЗПЕКА І ЗАХИСТ" (код ЄДРПОУ 43599106) - послуги охорони;

ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД - постачання обладнання та матеріалів

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

Показники	31.12.2019	31.12.2020
Податок за викиди забруднюючих речовин в повітря	3	1
Податок на нерухоме майно	2 200	2 500
Рентна плата за використання радіочастотних ресурс	1	1
Транспортний податок	28	28
Податок на прибуток	5 948	0
Податок з доходів фізичних осіб		7
Разом	8 180	2 537

7.10. Доходи майбутніх періодів, тис. грн.:

Показники	31.12.2019	31.12.2020
Доходи майбутніх періодів	81 546	93 613

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

7.11 Поточні забезпечення

Станом на 31.12.2020 року створена забезпечення на виплату відпусток працівникам в 2020 році в сумі 1 604 тис. грн.

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

Найменування	31.12.2019	31.12.2020	
Нараховані відсотки по облігаціях	373 804	511 698	
Нараховані відсотки по договорам позики		356 618	467 022
Аванси по орендній платі	39 940	30 964	
Розрахунки за податковим кредитом з ПДВ		12 776	222 351
Інше	1 871	60	
Всього	785 009	1 232 095	

### 7.13 Взаємозалік активів і зобов'язань

Станом на 31.12.2020 року в складі інших оборотних активів відображена заборгованість по нарахованому ПДВ на попередню оплату в сумі 20 839 тис. грн. (Примітка 7.7), також в складі інших поточних зобов'язань відображено розрахунки за податковим кредитом з ПДВ в сумі 222 351 тис. грн. (примітка 7.12). Фінансову звітність Товариства, складену на основі МСФЗ, представлено за формами, встановленими Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності", затвердженим наказом МФУ від 07.02.2013 р. № 73.

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

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

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

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

### 7.14. Дохід від реалізації

	2020	2019
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт послуг)	761 395	871 438
в т.ч.:		
послуги оренди	761 395	871 438

### 7.15. Собівартість реалізованої продукції

	2020	2019	
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт та послуг)		287 974	465 728

в т.ч.:

послуги оренди	287 974	465 728
----------------	---------	---------

#### 7.16. Інші операційні доходи

	2020	2019	
Інші операційні доходи	86 713	232 320	
в т.ч.:			
дохід від операційної курсової різниці		84 721	232 265
страхове відшкодування	0	55	
реалізація необоротних активів	1724		
дохід від купівлі-продажу іноземної валюти		268	

#### 7.17. Інші операційні витрати

	2020	2019	
Інші витрати операційної діяльності	371 310	2 662	
в т.ч.:			
витрати на купівлю-продаж іноземної валюти	911	0	
собівартість реалізованих запасів	1 163	0	
витрати від операційної курсової різниці	365 039	43	
штрафи, пені	14	231	

примусове стягнення	0	2 312
інші витрати	4 183	76

#### 7.18. Адміністративні витрати

	2020	2019
Адміністративні витрати	44 548	39 773

#### 7.19. Витрати на збут

	2020	2019
Витрати на збут	29 588	40 294

#### 7.20. Фінансові доходи

	2020	2019
Інші фінансові доходи	98 984	30 637
в т.ч.:		
відсотки по депозитах	1392	316
відсотки по облігаціях	97 592	30 321

#### 7.21. Фінансові витрати

	2020	2019
--	------	------



Фінансові витрати	412 737	348 710
-------------------	---------	---------

в т.ч.:

відсотки по позиках	114 662	113 330
---------------------	---------	---------

відсотки по облігаціях	295 548	231 949
------------------------	---------	---------

фінансова оренда	2 527	3 431
------------------	-------	-------

## 7.22. Інші доходи та Інші витрати

	2020	2019
Інші доходи	49 241	656 404

в т.ч.:

дохід від продажу векселів	0	653 538
----------------------------	---	---------

дохід від продажу облігацій	46 920	0
-----------------------------	--------	---

забезпечувальні платежі	2 321	2 866
-------------------------	-------	-------

	2020	2019
Інші витрати	60 964	753 732

в т.ч.:

собівартість реалізованих векселів	0	653 056
------------------------------------	---	---------

собівартість реалізованих облігацій	46 920	0
-------------------------------------	--------	---

інші витрати	14 044	100 676
--------------	--------	---------

## 7.23. Податок на прибуток

	2020	2019
Податок на прибуток	0	14 920

Товариство нараховує податки на підставі даних податкового обліку, який вона веде і готує відповідно до вимог податкового законодавства України, які можуть відрізнятися від МСФЗ. Протягом року, що закінчився 31.12.2020 р., ставка податку на прибуток підприємств України становила 18%. Суми податку на прибуток за 2019 рік та за 2020 рік складаються із суми поточного податку. Поточний податок на прибуток розраховується виходячи з розміру оподатковуваного прибутку за звітний період з урахуванням ставок по податку на прибуток, що діють на звітну дату.

#### 7.24. Власний капітал

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

Станом на 31.12.2019 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 31.12.2020 року статутний капітал Товариства становить 359 017 тис. грн. Статутний капітал сплачений у повному обсязі. У 2020 році нарахування дивідендів учасникам Товариства не проводилось. Облік нерозподіленого прибутку здійснюється відповідно до чинного законодавства. Непокритий збиток станом на 31.12.2020 р. становить 338 387 тис. грн. Загальна сума власного капіталу підприємства станом на 31.12.2020 року становить 411 274 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 року, та на 31.12.2020 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", єдиний учасник Товариства;
- ТОВ "МАНДАРИН ПЛАЗА";
- ТОВ "ЦКП"
- ТОВ "ТАУН ПРОПЕРТІ"
- Директор Товариства Лашин Д.В.

Операція	2019	2020	
Видані аванси (оренда нежитлового приміщення, інвестиційний договір)			41 091
1 250 880			
Відсотки по нарахованим доходам	30 321	97 592	
Безвідсоткова поворотна допомога надана		1 125 466	761 885
Безвідсоткова поворотна допомога повернуто		796 681	810 083
Безповоротна фінансова допомога	60 069	0	
Продаж цінних паперів (вексель)	633 537	0	
Продаж облігацій власної емісії	397 290	0	
Повернення строкових відсоткових кредитів		0	23 817
Нараховані відсотки по облігаціях	152 792	212 600	
Нараховано відсотки по кредитному договору		113 330	35 510

Всього	3 350 577	3 192 367
--------	-----------	-----------

Залишок заборгованості станом на 31.12.2020 року:

Дебіторська заборгованість		Кредиторська заборгованість	
Нерезидент "ІКОСІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД", учасник Товариства;		-	2 104 206
ТОВ "МАНДАРИН ПЛАЗА";	665 185	4 954	
ТОВ "ЦКП"	1 295 177	-	
ТОВ "ТАУН ПРОПЕРТІ"	659 116	-	
	2 619 478	2 109 160	
	5 238 956	4 218 320	

#### Винагорода працівникам

Провідним управлінським персоналом Товариства вважається директор - винагорода управлінського персоналу за 2019 рік проводились в сумі 1 079 тис. грн., за 2020 рік в сумі 2 193 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 2020 року дорівнює їх балансовій вартості.

### 8.3.1. Кредитний ризик

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

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

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

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

31 грудня 2020 року

до 1 року      1 рік - 5 років      Більше 5 років

Фінансові активи

Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-	-
--	---	---	---

Дебіторська заборгованість за

товари, роботи, послуги	126 640	-	-
-------------------------	---------	---	---

Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1 291 972	-	-
--	-----------	---	---

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	127 914	-	-
--	---------	---	---

Інша поточна дебіторська заборгованість 1 305 318 - -

### 8.3.2. Ризик ліквідності та управління джерелами фінансування

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

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

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

31 грудня 2020 року

До 1 року 1 рік - 5 років Більше 5 років

#### Фінансові зобов'язання

Запозичення від фінансових установ	0	1 171 702	0
------------------------------------	---	-----------	---

Інші запозичення	0	92 090	0
------------------	---	--------	---

Облігації	0	1 243 897	0
-----------	---	-----------	---

Довгострокові зобов'язання з фінансової оренди	0	14 744	
--	---	--------	--

#### Поточна кредиторська заборгованість за

довгостроковими зобов'язаннями	1 110 233	0	0
--------------------------------	-----------	---	---

#### Поточна кредиторська заборгованість за

товари, роботи, послуги	42 804	0	0
-------------------------	--------	---	---

Розрахунки з бюджетом	2 537	0	0
-----------------------	-------	---	---

Інші поточні зобов'язання	1 232 095	0	0
---------------------------	-----------	---	---

### 8.3.3. Ринковий ризик

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

### 8.3.4. Процентний ризик

Ризик зміни процентної ставки виникає внаслідок можливої зміни процентних ставок, що впливає на фінансову звітність. Товариство залучає позикові кошти на основі процентних ставок, що встановлюються окремо для кожної кредитної угоди.

### 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:

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

31.12.2020

Довгострокові запозичення, долар США 629 308

Поточна заборгованість по довгостроковим запозиченням, долар США 1 105 495

Розрахунки за товари, роботи послуги 21 825

Нараховані відсотки 467 022



Станом на 31 грудня 2020 курси обміну валют, використані для перерахунку залишків в іноземній валюті, були представлені таким чином:

Курс НБУ на 31.12.20 р.

Долар США 28,2746

Євро 34,7396

#### 8.4. Наявність невиконаних Товариством зобов'язань або порушень

Станом на 31.12.2019 року та за період 12 місяців 2019 року у Товариства відсутні невиконані зобов'язань або порушення.

#### 8.5. Цілі, політики та процеси управління капіталом

Власний капітал Товариства станом на 31.12.2020 року становить 411 274 тис. грн., що на 210 788 тис. грн. менше показника попереднього року (зменшення за останній рік становить 33,8%) До складу власного капіталу входить статутний капітал в сумі 359 017 тис. грн., додатковий капітал в сумі 20 438 тис. грн., капітал у дооцінках в сумі 370 206 тис. грн. та непокритий збиток в сумі 338 387 тис. грн.

Загальна сума власного капіталу станом на 31.12.2020 року становить 411 274 тис. грн., залучений капітал становить 5 005 329 тис. грн.

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

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

Керівництво Товариства регулярно переглядає структуру свого капіталу. Товариство управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності Товариства в майбутньому і одночасної максимізації прибутку акціонерів за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів.

## 9. Справедлива вартість фінансових інструментів

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

Станом на 31 грудня 2020 року балансова вартість фінансових інструментів і їх відповідна справедлива вартість становили:

31 грудня 2020 року

	Балансова вартість	Справедлива вартість
Фінансові активи		
Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-
Інші фінансові інвестиції	355 668	355 668
Дебіторська заборгованість за		
товари, роботи, послуги	126 640	126 640
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	1 291 972	1 291 972
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	127 914	127 914
Гроші та їх еквіваленти	13 526	13 526
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 305 318	1 305 318
Фінансові зобов'язання		
Довгострокові в'язання	2 522 463	2 522 463
Поточна кредиторська заборгованість за		
довгостроковими зобов'язаннями	1 110 233	1 110 233
Поточна кредиторська заборгованість за		
товари, роботи, послуги	42 804	42 804
Інші поточні зобов'язання	1 232 095	1 232 095

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

Активи, справедлива вартість яких приблизно дорівнює їх балансовій вартості

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

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

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

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

Компанія відносить грошові кошти на поточних рахунках до 1 Рівня ієрархії, всі інші зазначені фінансові активи та фінансові зобов'язання до Рівня 3 ієрархії справедливої вартості. Протягом 2020 року Компанія не переносила фінансові активи або зобов'язання між рівнями ієрархії справедливої вартості.

## 10. Вплив COVID-19 на діяльність Товариства

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

Аналіз надходження коштів від покупців (по договорах оренди):

Місяць	2019	2020	Різниця
січень	103462	100555	-2907

лютий	78540	91059	12519
березень	85568	43035	-42533
квітень	79208	10626	-68582
травень	93569	9699	-83870
червень	76553	44754	-31799
липень	77799	79292	1493
серпень	99773	104820	5047
вересень	79337	85996	6659
жовтень	78888	93459	14571
листопад	91942	74620	-17322
грудень	94997	96255	1258
	1039636	834170	-205466

Аналіз доходів (по договорах оренди) з ПДВ:

місяць	2019	2020	Різниця
січень	84748	92320	7572
лютий	82018	87932	5914
березень	85197	78540	-6657
квітень	81598	15019	-66579
травень	82976	22553	-60423
червень	85121	65317	-19804
липень	83144	83985	841
серпень	87847	87697	-150
вересень	86789	90675	3886
жовтень	86661	93559	6898
листопад	96708	93428	-3280

грудень	102736	102646	-90
	1045543	913671	-131872

Надходження коштів від орендарів в 2020 році зменшилося на 19,7%. Отримані доходи за діючими договорами оренди в 2020 році зменшилися 12,61%. Керівництво Товариства вживає всіх можливих заходів щодо зменшення впливу пандемії на діяльність Товариства.

#### 11. Події після Балансу

Між датою складання балансу і датою затвердження фінансової звітності (24.02.2021 року) суттєвих подій не відбувалося.

Директор

Головний бухгалтер

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

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Приватна аудиторська фірма "АУДИТСЕРВІС"
2	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	4 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
3	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	21323931
4	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	29000, Хмельницька область, місто Хмельницький, вулиця Гагаріна, будинок 26
5	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0128
6	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 0631, дата: 29.09.2016
7	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2020 по 31.12.2020
8	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	02 - із застереженням
9	Пояснювальний параграф (за наявності)	Ми звертаємо увагу на Примітку 1.1 "Основа складання звітності" - де описано, що Товариство функціонує в нестабільному середовищі, що пов'язано з глибокою економічною кризою, політичною нестабільністю та продовженням збройного конфлікту на сході України. Ситуація ускладнюється суттєвими коливаннями валютного курсу національної валюти. Після прийняття Кабінетом Міністрів України Постанови від 11 березня 2020 року № 211 "Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-2019, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2" було запроваджено обмеження операційної діяльності суб'єктів господарювання та карантинні заходи. На даний час Україна перейшла на модель адаптивного

		<p>карантину, коли рівень обмежень залежить від поширення COVID-2019 у конкретній області. Як наслідок цього, очікується зниження рівня ділової активності, вища інфляція, посилення девальваційних процесів.</p> <p>Незважаючи на те, що економіка України визнана ринковою, вона продовжує демонструвати особливості, характерні для перехідної економіки. Ці особливості включають наявність валюти, що не є вільно конвертованою за межами України, валютні обмеження і контроль, високі процентні ставки. Стабільність української економіки буде в значній мірі залежати від політики та дій уряду, спрямованих на реформування адміністративної та правової систем, а також економіки в цілому. Внаслідок цього економічна діяльність в Україні пов'язана з ризиками, які не є типовими для розвинених країн. Подальший економічний розвиток України значною мірою залежить від ефективності економічних, фінансових та монетарних заходів, які вживаються Урядом, а також від змін у податковій, юридичній, регулятивній та політичній сферах.</p> <p>Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживає всіх необхідних заходів для мінімізації будь-яких негативних наслідків та підтримки стійкості і зростання бізнесу Компанії в нинішніх умовах, але нестабільність економічної та політичної ситуації може негативно вплинути на результати діяльності та фінансовий стан Компанії, та яким саме може бути цей вплив, наразі визначити</p>
--	--	--

		<p>неможливо.</p> <p>Керівництво не може передбачити всі тенденції, які можуть впливати на фінансовий сектор, промисловість та інші галузі економіки, а також те, який вплив вони можуть мати на майбутній фінансовий стан Товариства. При складанні цієї фінансової звітності враховувалися відомі та оцінювані результати вищезазначених подій на фінансовий стан і результати діяльності Товариства у звітному періоді. Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживатиме заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо.</p> <p>Фінансова звітність підготовлена виходячи з припущення про можливість функціонування Товариства в майбутньому, яка передбачає реалізацію активів і виконання зобов'язань в ході звичайної діяльності.</p> <p>Управлінським персоналом Товариства розглядався вплив суджень щодо облікових оцінок, зокрема впливу пандемії COVID-19 та запровадження карантинних та обмежувальних заходів на невизначеність оцінки та розкриття у фінансовій звітності інформації, пов'язаної з відповідними обліковими оцінками.</p> <p>За результатами аналізу було визначено, що дані події є некоригуючими по відношенню до затвердженої Фінансової звітності. Відповідно, фінансовий стан на</p>
--	--	--



		<p>31.12.2020 року та результати діяльності за 2020 рік не скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID-19.</p> <p>Таким чином, фінансова звітність не містить будь-яких коригувань відображених сум активів, які були б необхідні, якби Товариство було неспроможне продовжувати свою діяльність в майбутньому.</p> <p>Аналіз впливу подій, пов'язаних з COVID-19 розглянуто в примітці 10 "Вплив COVID-19 на діяльність Товариства"</p> <p>Наша думка не була модифікована з цього приводу.</p>
10	<b>Номер та дата договору на проведення аудиту</b>	номер: 90, дата: 08.10.2020
11	<b>Дата початку та дата закінчення аудиту</b>	дата початку: 08.10.2020, дата закінчення: 29.04.2021
12	<b>Дата аудиторського звіту</b>	29.04.2021
13	<b>Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн</b>	147 831,00
14	<b>Текст аудиторського звіту</b>	
<p><b>АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК</b></p> <p>(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)</p> <p>щодо річної фінансової звітності</p> <p>ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ</p> <p>"ТРЦ ЛАВИНА"</p> <p>станом на 31 грудня 2020 року</p> <p>НАЦІОНАЛЬНІЙ КОМІСІЇ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ (далі - НКЦПФР)</p> <p>Учасникам та управлінському персоналу ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ</p>		

## 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 31.12.2020 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 2020 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

#### Відсотки нараховані

Станом на 31.12.2020 року, в складі поточної кредиторської заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями відображено поточну заборгованість в сумі 1 105 495 тис. грн. перед єдиним засновником нерезидентом Компанією ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД (адреса: 4Б ОРФЕОС СТРИТ, 1070, НІКОСІЯ, КІПР) згідно договору позики № 2/15 від 01 грудня 2015 року, та з терміном погашення 31.03.2020 року. Згідно доповнення № 6 від 12 березня 2020 року до даного договору, продовжено строк повернення позики по 24 квітня 2024 року.

Товариством, з січня по березень 2020 року, нараховано 26 040 тис. грн. відсотків згідно договору позики №2/15 від 01 грудня 2015 року за ставкою 10 відсотків річних від суми

неповернутих коштів. За період з квітня по грудень 2020 року, нарахування відсотків не проводилося. За вказаний період, відсотки в сумі 82 707 тис. грн., нараховані в першому кварталі 2021 року.

Таким чином, станом на 31.12.2020 року, занижено витрати по нарахованим відсоткам, та завищено фінансовий результат на 82 707 тис. грн. Також, в зв'язку з тим, що заборгованість по договору позики № 2/15 від 01 грудня 2015 року є довгостроковою, по 24 квітня 2024 року, Товариство мало б її відобразити довгостроковою заборгованістю в сумі 773 846 тис. грн, та поточній заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями в сумі 331 649 тис. грн. згідно МСБО 1 "Подання фінансової звітності".

Товариство, згідно МСБО 16 "Основні засоби", обрало під час переходу на МСФЗ модель обліку основних засобів за первісною вартістю. Разом з тим, станом на 31.12.2019 року та 31.12.2020 року, в рядку 1405 "Капітал в дооцінках" Звіту про фінансовий стан, в сумі 370 206 тис. грн., відображено дооцінки які виникли в результаті переоцінки незавершеного капітального будівництва.

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.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітки 2.4. "Припущення про безперервність діяльності" та 7.24. "Власний капітал" до фінансової звітності, в якій розкривається, що Товариство отримало збиток за результатами діяльності 2020 року в сумі 210 788 тис. грн. Ці умови викладені в Примітках № 2.4 та 7.24 та вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

При підготовці фінансової звітності, управлінський персонал Товариства дійшов висновку, що

припущення про безперервність діяльності є обґрунтованим, та зазначив, що постійно розробляє та впроваджує плани щодо майбутніх дій які спрямовані на продовження безперервної діяльності підприємства, а учасниками Товариства підтверджено існування, законності й можливості виконання домовленостей про надання фінансової підтримки з боку пов'язаних і третіх сторін, а також оцінювання здатності таких сторін надати додаткові кошти.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

#### Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу на Примітку 1.1 "Основа складання звітності" - де описано, що Товариство функціонує в нестабільному середовищі, що пов'язано з глибокою економічною кризою, політичною нестабільністю та продовженням збройного конфлікту на сході України. Ситуація ускладнюється суттєвими коливаннями валютного курсу національної валюти. Після прийняття Кабінетом Міністрів України Постанови від 11 березня 2020 року № 211 "Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-2019, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2" було запроваджено обмеження операційної діяльності суб'єктів господарювання та карантинні заходи. На даний час Україна перейшла на модель адаптивного карантину, коли рівень обмежень залежить від поширення COVID-2019 у конкретній області. Як наслідок цього, очікується зниження рівня ділової активності, вища інфляція, посилення девальваційних процесів.

Незважаючи на те, що економіка України визнана ринковою, вона продовжує демонструвати особливості, характерні для перехідної економіки. Ці особливості включають наявність валюти, що не є вільно конвертованою за межами України, валютні обмеження і контроль, високі процентні ставки. Стабільність української економіки буде в значній мірі залежати від політики та дій уряду, спрямованих на реформування адміністративної та правової систем, а також економіки в цілому. Внаслідок цього економічна діяльність в Україні пов'язана з ризиками, які не є типовими для розвинених країн. Подальший економічний розвиток України значною мірою залежить від ефективності економічних, фінансових та монетарних заходів, які вживаються Урядом, а також від змін у податковій, юридичній, регулятивній та політичній сферах.

Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживає всіх необхідних заходів для мінімізації будь-яких негативних наслідків та підтримки стійкості і зростання бізнесу Компанії в нинішніх умовах, але нестабільність економічної та політичної ситуації може негативно вплинути на результати діяльності та фінансовий стан Компанії, та яким саме може бути цей вплив, наразі визначити неможливо.

Керівництво не може передбачити всі тенденції, які можуть впливати на фінансовий сектор, промисловість та інші галузі економіки, а також те, який вплив вони можуть мати на майбутній фінансовий стан Товариства. При складанні цієї фінансової звітності враховувалися відомі та оцінювані результати вищезазначених подій на фінансовий стан і результати діяльності Товариства у звітному періоді. Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживатиме заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо.

Фінансова звітність підготовлена виходячи з припущення про можливість функціонування Товариства в майбутньому, яка передбачає реалізацію активів і виконання зобов'язань в ході звичайної діяльності.

Управлінським персоналом Товариства розглядався вплив суджень щодо облікових оцінок, зокрема впливу пандемії COVID-19 та запровадження карантинних та обмежувальних заходів на невизначеність оцінки та розкриття у фінансовій звітності інформації, пов'язаної з відповідними обліковими оцінками.

За результатами аналізу було визначено, що дані події є некоригуючими по відношенню до затвердженої Фінансової звітності. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2020 року та результати діяльності за 2020 рік не скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID-19.

Таким чином, фінансова звітність не містить будь-яких коригувань відображених сум активів, які були б необхідні, якби Товариство було неспроможне продовжувати свою діяльність в майбутньому.

Аналіз впливу подій, пов'язаних з COVID-19 розглянуто в примітці 10 "Вплив COVID-19 на діяльність Товариства"

Наша думка не була модифікована з цього приводу.

Ключові питання аудиту

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

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

#### Дотримання умов кредитних договорів

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

Дотримання умов кредитних договорів було ключовим питанням аудиту з причини можливого впливу на класифікацію довгострокових та короткострокових зобов'язань в попередній фінансовій звітності та на оцінку безперервності діяльності Товариства, потенційної вимоги кредиторів дострокового погашення зобов'язань за довгостроковими кредитами, якщо такі порушення умов кредитних договорів мали би місце.

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

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

#### Інші питання

Ми звертаємо увагу на те, що фінансову звітність Товариства, складену на основі МСФЗ, представлено за формами, встановленими Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності", затвердженим наказом МФУ від 07.02.2013 р. № 73 пункт 3.3.3 Приміток до фінансової звітності "Форма та назви фінансових звітів".

Згідно Розділу V Прикінцевих положень Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" пункт 1-1 першим звітним періодом, за який підприємства, що

зобов'язані застосовувати міжнародні стандарти, подають фінансову звітність на підставі таксономії за міжнародними стандартами в електронній формі, є 2020 рік. На дату складання даного Звіту аудитора Товариство не подавало звітність на підставі таксономії за міжнародними стандартами в електронній формі в зв'язку з неврегульованим питанням програмного забезпечення.

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:

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

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

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 р.

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 кіл-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 2020 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 31.12.2020 р., достовірно відображений в рядку 1495 Балансу, та складає 411 274 тис. грн.

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

Станом на 31.12.2020 року загальні активи ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" в порівнянні з даними на початок 2020 року збільшились на 28,98 % і відповідно складають 5 416 623 тис. грн. Зміна структури активів відбулася в основному за рахунок збільшення дебіторської заборгованості за виданими авансами.

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 31.12.2020 року, залишкова вартість нематеріальних активів складає 30 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. 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 31.12.2020 року, складає 2 656 535 тис. грн. При відображенні в обліку руху основних засобів порушень не виявлено. Знос основних засобів станом на 31.12.2020 року складає 582 461 тис. грн., залишкова вартість основних засобів, станом на 31.12.2020 року, становить 2 074 074 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 2020 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 2020 року, запаси складають 1 478 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 31.12.2020 року, складає 2 949 839 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 31.12.2020 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 - 126 640 тис. грн, за вирахуванням резерву під очікувані кредитні збитки. В зв'язку з тим, що ризики не повернення заборгованості незначні, тому Товариство резерв не нараховано у зв'язку відсутністю сумнівної дебіторської заборгованості станом на 31 грудня 2020 року.

Станом на 31.12.2020 р. в р. 1135 Балансу відображено дебіторську заборгованість за виданими авансами в сумі 1 291 972 тис. грн., що представлена заборгованістю по договорах попередньої оренди та інвестиційному договору з ТОВ "Центр комерційних площ" (код ЄДРПОУ 38104878), в р. 1135 Балансу відображено дебіторську заборгованість з бюджетом в сумі 97 995 тис. грн., в р. 1140 та в р. Балансу відображено дебіторську заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів в сумі 127 914 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 1 305 318 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 31.12.2020 року складає 1 526 тис. грн., депозитних 12 000 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 31.12.2020 року, складають 33 тис. грн., що представлені страхуванням відповідальності.

Інші оборотні активи представлені Податковим кредитом, по якому станом на 31.12.2020 року не було факту реєстрації ПДВ в єдиному реєстрі податкових накладних на загальну суму 1 136 тис. грн., та нарахованому ПДВ на попередню оплату в сумі 20 839 тис. грн. (Примітка 7.13 "Взаємозалік активів і зобов'язань").

Станом на 31.12.2020 року загальні зобов'язання і забезпечення Товариства складають - 5 005 349 тис. грн., які збільшилися (на 39,9 %) 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 31.12.2020 року, складаються із довгострокових кредитів банків в національній валюті в сумі 634 485 тис. грн., зобов'язань в іноземній валюті (довгострокова відсоткова позика) в сумі 629 307 тис. грн., зобов'язаннями за облігаціями у сумі 1 243 897 тис. грн., та довгострокових зобов'язань з фінансової оренди в сумі 14 774 тис. грн.

Поточні зобов'язання, станом на 31.12.2020 року, складаються із поточної кредиторської заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями по фінансовій оренді в сумі 4 738 тис. грн., поточних зобов'язань в іноземній валюті по довгостроковій відсотковій позиці в сумі 1 105 495 тис. грн., поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги в сумі 42 804 тис. грн., поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом 2 537 тис. грн., інші поточні зобов'язання складають 1 232 095 тис. грн. Поточні забезпечення, станом на 31.12.2020 року, становлять 1 604 тис. грн.

Доходи майбутніх періодів, станом на 31.12.2020 року, становлять 93 613 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.

Заборгованість за розрахунками з оплати праці та зі страхування на кінець 2020 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 виключенням інформації розкритої в розділі "Основа для думки із застереженням", 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 2020 року, згідно наказу по Товариству № 16-11-2020-О/З від 16 листопада 2020 року, розбіжностей між фактичними даними та даними обліку не встановлено.

Чистий фінансовий результат поточного року - збиток, який складає 210 788 тис. грн.

За 2020 рік Товариство отримало доходи від передачі в оренду майна в сумі 761 395 тис. грн., Інші операційні доходи склали 86 713 тис. грн. Фінансові доходи по відсоткам депозитів та облігацій склали 98 984 тис. грн. Інші доходи, в т.ч. від продажу облігацій, склали 49 241 тис. грн.

Витрати Товариства за 2020 рік складають - 1 655 819 тис. грн.. Основними складовими витрат є собівартість послуг з оренди - 287 974 тис. грн., фінансові витрати (відсотки по кредитах та облігаціям) - 412 737 тис. грн., витрати від операційних курсових різниць 365 039 та собівартість реалізованих облігацій 46 920 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 2020 рік відповідають первинним документам та даним попередньої фінансової звітності. Аудитор вважає, що звіт про фінансові результати за 2020 рік, за виключенням питання розкритого в розділі "Основа для думки із застереженням" в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Товариства, а також розкриває інформацію про них.

Станом на 31.12.2020 р., в рядку 1420 "Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)" Балансу достовірно відображено непокритий збиток, в сумі - 338 387 тис. грн., який збільшився за поточний рік на 165,20 %.

Станом на 31.12.2020 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 31.12.2020 року єдиним власником Товариства із часткою у статутному капіталі 100% є Компанія "ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД" (реєстраційний номер НЕ 322522), яка зареєстрована за адресою: Кліментос, 33, 4-й поверх, кв/офіс 401, 1061, Нікосія, Кіпр.

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 НЕ 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 2020 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 підстави 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 1 234 897 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 31.12.2020 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 підяду з виконанням функції служби замовника від 16.02.13. №3/12/12, укладеного між ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА", код ЄДРПОУ 38537759, та ТОВ "МЕГАЛАЙН ГЛОБАЛ УКРЕЙН", 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 31.12.2020 року в обігу знаходилось 650 918 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'яност 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 2019-2020 роки були здійснені наступні операції з пов'язаними сторонами, тис. грн.:

Операція	2019	2020	
Видані аванси (оренда нежитлового приміщення, інвестиційний договір)			41 091
1 250 880			
Відсотки по нарахованим доходам	30 321	97 592	
Безвідсоткова поворотна допомога надана		1 125 466	761 885
Безвідсоткова поворотна допомога повернуто		796 681	810 083
Безповоротна фінансова допомога	60 069	0	

Продаж цінних паперів (вексель)	633 537	0
Продаж облігацій власної емісії	397 290	0
Повернення строкових відсоткових кредитів	0	23 817
Нараховані відсотки по облігаціях	152 792	212 600
Нараховано відсотки по кредитному договору	113 330	35 510
Всього	3 350 577	3 192 367

Залишок заборгованості станом на 31.12.2020 року:

Дебіторська заборгованість		Кредиторська заборгованість	
Нерезидент "ІКОСІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД", учасник Товариства;		-	2 104 206
ТОВ "МАНДАРИН ПЛАЗА";		665 185	4 954
ТОВ "ЦКП"	1 295 177	-	
ТОВ "ТАУН ПРОПЕРТІ"	659 116	-	
	2 619 478	2 109 160	
	5 238 956	4 218 320	

Протягом 2020 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 2020 року оплата праці провідному управлінському персоналу склала 2 193 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 2020 рік, за виключенням питання розкритого в розділі "Основа для думки із застереженням", аудиторами не встановлено.

Аудиторами проведено процедури вивчення та ідентифікації подій, що сталися в період між 31.12.2020 року та датою аудиторського звіту. В результаті аудиту бухгалтерських документів та укладених/розірваних договорів за період після 31.12.2020 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, за виключенням питання розкритого в розділі "Основа для думки із застереженням", 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 2020 рік внаслідок шахрайства аудитором 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 2020 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.

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 2020 рік Загальними зборами учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРЦ ЛАВИНА" (ПРОТОКОЛ № 1/02-03 від 02 березня 2020 року та протокол №1/08-10 від 08.10.2020 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.

Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень - 3 роки.

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.

Під час проведення цього завдання з обов'язкового аудиту нами не було виявлено інших питань стосовно аудиторських оцінок, окрім того, що зазначено у розділі "Ключові питання аудиту" цього звіту.

Згідно з МСА 315 "Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища", ми виконали процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 "Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності".

Нами були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників Товариства, які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення в наслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті, з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності Товариства, структуру його власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

Відповідно до МСА 450 "Оцінка викривлень, ідентифікованих під час аудиту" нами було розглянуто питання щодо вибору та застосування облікової політики та облікових оцінок щодо визначення їх впливу на звітність в цілому. Нами оцінено їх вплив на звітність, що перевірялася. Нами також були проведені аналітичні процедури щодо аналізу показників ліквідності та платоспроможності. Ми провели тестування системи внутрішнього контролю з метою отримання висновків щодо її надійності та дієвості. На нашу думку, система внутрішнього контролю Товариства є ефективною для обсягів реалізації товарів та послуг, що надає Товариство, для запобігання фактам шахрайства та помилок.

Ми не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства або помилок.

За результатами проведеного аудиту фінансової звітності Товариства за 2020 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.

Під час виконання завдання з аудиту, ми не надавали Товариству будь-яких інших послуг, в тому числі тих, що заборонені законодавством.

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 етичними 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.

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 аудитору, 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.

## ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Основні відомості про аудиторську фірму:

Повне найменування аудиторської фірми відповідно до установчих документів, якою було здійснено аудиторську перевірку Приватна аудиторська фірма "АУДИТСЕРВІС"

Код за ЄДРПОУ 21323931

Номер і дата видачі Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого АПУ Свідоцтво № 0128, видано рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 р. № 98

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.

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")

Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку, та серія, номер, дата видачі Сертифіката аудитора, виданого АПУ Єсієва Наталія Казимирівна, сертифікат аудитора серії А № 006166 від 19 січня 2007 року, виданий рішенням Аудиторської палати України № 171/3 від 19 січня 2007 р.

Місцезнаходження 29000, Хмельницька область, місто Хмельницький, вулиця Гагаріна, будинок 26

Телефон/ факс +38 (0382) 658-167

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту:

Аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРЦ ЛАВИНА" за 2020 рік проведено відповідно до договору № 90 від 08 жовтня 2020 р., з 08 жовтня 2020 року по 29 квітня 2021 року.

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

Головний аудитор ПАФ "АУДИТСЕРВІС" \_\_\_\_\_ Єсієва 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/

Партнер з аудиту (директор) ПАФ "АУДИТСЕРВІС" \_\_\_\_\_ Мярковський 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 Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Аудиторської палати України за № 101095/

Дата складання Аудиторського висновку: 29 квітня 2021 року

### **XVI. Твердження щодо річної інформації**

На основі аудиторської перевірки, Керівництво Товариства висловлює думку, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Річна фінансова звітність містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан. Звіт про корпоративне управління підготовлено відповідно до вимог, викладених у частині 3 ст. 40-1 Закону про цінні папери.