

**Товариство з обмеженою відповідальністю
«Ріал Істейт Ф.К.А.У.»**

**Фінансова звітність
станом на та за рік, що закінчився
31 грудня 2022 року**

і Звіт незалежних аудиторів

Ця фінансова звітність складається із 43 сторінок

Зміст

Баланс (Звіт про фінансовий стан)	3
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)	5
Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)	7
Звіт про власний капітал	9
Примітки до фінансової звітності	11
Звіт незалежних аудиторів	

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2022 року

	Дата (рік, місяць, число)	Коди
		2023 01 01
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»	за ЄДРПОУ 34431547
Територія	Оболонський р-н	за КОАТУУ UA800000000000551439
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ 240
Вид економічної діяльності	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	за КВЕД 68.20
Середня кількість працівників ⁽¹⁾	35	
Адреса, телефон	04073, м. Київ, проспект Степана Бандери, 15-А, (0800) 300551	
Одиниця виміру:	у тисячах гривень без десяткового знаку	
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 грудня 2022 року
Форма №1

Форма №1		Код за ДКУД		1801001
АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Примітки
1	2	3	4	5
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:	1000	621	158	
первісна вартість	1001	13,980	13,980	
знос	1002	(13,359)	(13,822)	
Незавершені капітальні інвестиції	1005	170,347	122,654	6
Основні засоби:	1010	8,712	7,558	
первісна вартість	1011	15,702	15,702	
знос	1012	(6,990)	(8,144)	
Інвестиційна нерухомість	1015	1,413,462	1,357,902	6
первісна вартість	1016	2,000,300	2,048,247	
знос	1017	(586,838)	(690,345)	
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-	
інші фінансові інвестиції	1035	-	-	
Інші необоротні активи	1090	-	-	
Усього за розділом I	1095	1,593,142	1,488,272	
II. Оборотні активи				
Запаси	1100	669	294	
Виробничі запаси	1101	669	294	
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	38,063	29,021	7
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
за виданими авансами	1130	32,201	42,274	9
з бюджетом	1135	4,418	28,672	8
у тому числі з податку на прибуток	1136	1,098	1,098	
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-	
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	5,042	4,868	
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-	
Гроші та їх еквіваленти:	1165	87,255	485	29 (ii)
Готівка	1166	-	-	
Рахунки в банках	1167	87,255	485	
Витрати майбутніх періодів	1170	38	55	
Інші оборотні активи	1190	145,015	283,823	10
Усього за розділом II	1195	312,701	389,492	
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, і групи вибуття	1200	-	-	
Баланс	1300	1,905,843	1,877,764	

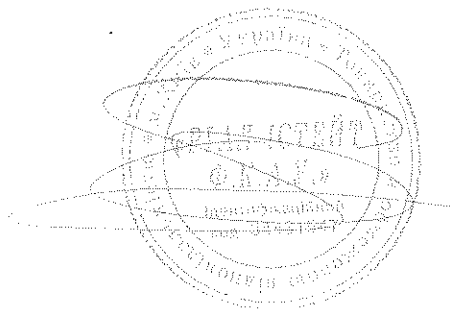
Баланс (Звіт про фінансовий стан) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-43, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2022 року
(продовження)

ПАСИВ	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду	Примітки
1	2	3	4	5
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2,047,924	2,047,924	11
Капітал в дооцінках	1405	-	-	
Додатковий капітал	1410	135,957	135,957	
Резервний капітал	1415	-	-	
(Непокритий збиток)/нерозподілений прибуток	1420	(777,856)	(918,772)	
Неоплачений капітал	1425	-	-	
Вилучений капітал	1430	-	-	
Усього за розділом I	1495	1,406,025	1,265,109	
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-	
Довгострокові кредити банків	1510	66,939	33,699	12
Інші довгострокові зобов'язання	1515	340,978	457,108	12
Довгострокові забезпечення	1520	-	-	
Цільове фінансування	1525	175	-	
Усього за розділом II	1595	408,092	490,807	
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600	520	757	12
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями	1610	33,333	33,333	12
товари, роботи, послуги	1615	14,537	15,052	13
розрахунками з бюджетом	1620	10,645	1,878	
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-	
розрахунками зі страхування	1625	124	117	
розрахунками з оплати праці	1630	524	482	
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	6,781	14,261	14
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-	
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-	
Поточні забезпечення	1660	24,105	24,231	15
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-	
Інші поточні зобов'язання	1690	1,157	31,737	12, 16
Усього за розділом III⁽²⁾	1695	91,726	121,848	
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, і групами вибуття⁽²⁾	1700	-	-	
Баланс	1900	1,905,843	1,877,764	

Загальна сума зобов'язань на 31 грудня 2022 року дорівнює сумі рядків 1595, 1695 та 1700 і становить 612,655 тисячі гривень (31 грудня 2021 року: 499,818 тисяч гривень).

Керівник



Гонсальвес Домінік Аделіно

Баланс (Звіт про фінансовий стан) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-43, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

Коди		
2023	01	01
34431547		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Форма №2

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Код за ДКУД

1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
1	2	3	4	5
I. Фінансовий результат				
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	259,151	368,733	17
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(180,847)	(202,202)	18
Валовий:				
Прибуток	2090	78,304	166,531	
Збиток	2095	-	-	
Інші операційні доходи	2120	3,434	9,325	21
Адміністративні витрати	2130	(25,555)	(23,961)	19
Витрати на збут	2150	(55)	(184)	
Інші операційні витрати	2180	(11,004)	(20,071)	22
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
Прибуток	2190	45,124	131,640	
Збиток	2195	-	-	
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-	
Інші фінансові доходи	2220	36	12,786	23
Інші доходи	2240	39	74	25
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-	
Фінансові витрати	2250	(176,695)	(45,443)	24
Витрати від участі в капіталі	2255	-	-	
Інші витрати	2270	(9,035)	(188)	26
Прибуток/(збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-	
Фінансовий результат до оподаткування:				
Прибуток	2290	-	98,869	
Збиток	2295	(140,531)	-	
Витрати/(дохід) з податку на прибуток	2300	-	-	27
Прибуток/(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-	
Чистий фінансовий результат:				
Прибуток	2350	-	98,869	
Збиток	2355	(140,531)	-	

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-43, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
(продовження)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Дооцінка/(уцінка) необоротних активів	2400	-	-	
Дооцінка/(уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-	
Накопичені курсові різниці	2410	-	-	
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-	
Інший сукупний дохід	2445	-	-	
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-	
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-	
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-	
Сукупний дохід/(збиток) (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(140,531)	98,869	

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

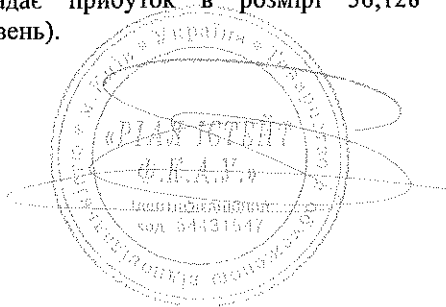
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Матеріальні затрати	2500	73,996	66,892	
Витрати на оплату праці	2505	13,054	11,297	19, 20
Відрахування на соціальні заходи	2510	2,760	2,419	19, 20
Амортизація	2515	105,124	104,945	18,19,22
Інші операційні витрати	2520	22,527	60,865	
Разом	2550	217,461	246,418	

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-	
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-	
Чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію	2610	-	-	
Скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію	2615	-	-	
Дивіденди на одну просту акцію	2620	-	-	

Фінансовий результат від операційної діяльності (чистий фінансовий результат до вирахування витрат з податку на прибуток, фінансових витрат та фінансових доходів) слід розраховувати як суму рядків 2190, 2195, 2240 та 2270, що складає прибуток в розмірі 36,128 тисяч гривень у 2022 році (2021 р.: прибуток 131,526 тисяч гривень).

Керівник



Гонсальвес Домінік Аделіно

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-43, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчилися 31 грудня 2022 року
Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2023	01	01
34431547		

Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)
за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Форма №3-н

Код за ДКУД **1801006**

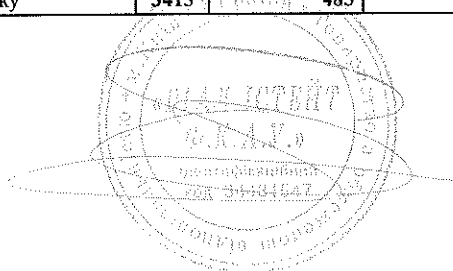
Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року		Примітки
		Надходження	видаток	надходження	видаток	
1	2	3	4	5	6	7
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності						
Прибуток/(збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	3500	-	140,531	98,869	-	
Коригування на: амортизацію необоротних активів	3505	105,124	X	104,945	X	18,19,22
збільшення/(зменшення) забезпечень	3510	-	49	-	3,546	
прибуток/(збиток) від нереалізованих курсових різниць	3515	116,965	-	-	14,149	21,23,24
прибуток/(збиток) від неопераційної діяльності та інших негрошових операцій	3520	8,608	-	-	1,556	
Прибуток/(збиток) від реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття	3523	-	-	-	-	
Прибуток/(збиток) від реалізації фінансових інвестицій	3524	-	-	1,333	-	
(Зменшення)/відновлення корисності необоротних активів	3526	-	-	-	-	
Фінансові витрати	3540	56,517	X	42,950	X	
Збільшення/(зменшення) оборотних активів	3550	-	25,247	5,502	-	
Збільшення/(зменшення) поточних зобов'язань	3560	-	7,525	-	10,364	
Грошові кошти від операційної діяльності	3570	113,862	-	222,651	-	
Сплачений податок на прибуток	3580	X	-	X	-	
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	113,862	-	222,651	-	
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності						
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	-	X	1,228	X	
необоротних активів	3205	1,300	X	4,310	X	
Надходження від отриманих: відсотків	3215	-	X	-	X	
дивідендів	3220	-	X	-	X	
Надходження від деривативів	3225	-	X	-	X	
Інші надходження	3250	-	X	-	X	
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	X	-	X	-	
необоротних активів	3260	X	9,244	X	21,862	
Виплати за деривативами	3270	X	-	X	-	
Витрачання на надання позик	3275	X	139,615	X	47,330	
Інші платежі	3290	X	-	X	-	
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-	147,559	-	63,654	

Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-43, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчилися 31 грудня 2022 року
Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
(продовження)

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року		Примітки
		надходження	видаток	надходження	видаток	
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності						
Надходження від: власного капіталу	3300	-	X	-	X	
отримання позик	3305	-	X	-	X	
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	X	-	X	
Інші надходження	3340	-	X	-	X	
Витрачання на: викуп власних акцій	3345	X	-	X	-	
погашення позик	3350	X	33,333	X	33,333	12
сплату дивідендів	3355	X	-	X	-	
Витрачання на сплату відсотків	3360	X	25,985	X	39,062	12
Інші платежі	3390	X	-	X	-	
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	59,318	-	72,395	
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-	93,015	86,602		
Залишок коштів на початок року	3405	87,255	X	1,575	X	
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	6,245	-	-	922	
Залишок коштів на кінець року	3415	485	X	87,255	X	

Керівник



Гонсальвес Домінік Аделіно

Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-43, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2023	01	01
34431547		

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Звіт про власний капітал
за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Форма №4

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Код за ДКУД		1801005
							Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	2,047,924	-	135,957	-	(777,856)	-	-	1,406,025
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	(385)	-	-	(385)
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	2,047,924	-	135,957	-	(778,241)	-	-	1,405,640
Чистий (збиток)/ прибуток за звітний період ⁽¹⁾	4100	-	-	-	-	(140,531)	-	-	(140,531)
Інший сукупний дохід за звітний період ⁽¹⁾	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(140,531)	-	-	(140,531)
Залишок на кінець року	4300	2,047,924	-	135,957	-	(918,772)	-	-	1,265,109

⁽¹⁾ Загальна сума сукупного доходу розраховується з рядків 4100 та 4110, складаючи в сумі (140,531) тисяч гривень.

Керівник

Гонсальвес Домінік Аделіно

Звіт про власний капітал слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-43, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року
Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2022	01	01
34431547		

Звіт про власний капітал
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року
Форма №4

Код за ДКУД									1801005
Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	2,047,924	-	135,957	-	(873,837)	-	-	1,310,044
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	(2,888)	-	-	(2,888)
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	2,047,924	-	135,957	-	(876,725)	-	-	1,307,156
Чистий прибуток/(збиток) за звітний період ⁽¹⁾	4100	-	-	-	-	98,869	-	-	98,869
Інший сукупний дохід за звітний період ⁽¹⁾	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	98,869	-	-	98,869
Залишок на кінець року	4300	2,047,924	-	135,957	-	(777,856)	-	-	1,406,025

⁽¹⁾ Загальна сума сукупного доходу розраховується з рядків 4100 та 4110, складаючи в сумі 98,869 тисяч гривень.

Керівник

Гонсальвес Домінік Аделіно

Звіт про власний капітал слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-43, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

**Примітки до фінансової звітності станом на та за рік,
що закінчився 31 грудня 2022 року**

1.	Загальна інформація	12
2.	Основа складання фінансової звітності	14
3.	Функціональна валюта та валюта подання звітності	14
4.	Використання оцінок і суджень	14
5.	Основні принципи облікової політики	15
6.	Інвестиційна нерухомість	25
7.	Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	26
8.	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	27
9.	Дебіторська заборгованість за виданими авансами	27
10.	Інші оборотні активи	27
11.	Статутний (пайовий) капітал	27
12.	Кредити та позики	28
13.	Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	30
14.	Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	30
15.	Поточні забезпечення	31
16.	Інші поточні зобов'язання	31
17.	Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	31
18.	Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	32
19.	Адміністративні витрати	32
20.	Виплати працівникам	32
21.	Інші операційні доходи	33
22.	Інші операційні витрати	33
23.	Інші фінансові доходи	33
24.	Фінансові витрати	34
25.	Інші доходи	34
26.	Інші витрати	34
27.	Податок на прибуток	35
28.	Непередбачені зобов'язання	36
29.	Управління фінансовими ризиками	37
30.	Операції з пов'язаними сторонами	41
31.	Події після звітної дати	43

1. Загальна інформація

(а) Організаційна структура та діяльність

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.» (надалі – «Товариство») було засновано в 2006 році відповідно до чинного законодавства України та входить до групи компаній ELO.

Юридична адреса Товариства: пр-т Степана Бандери, 15-А, м. Київ, Україна.

Основною діяльністю Товариства є надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна.

Станом на 31 грудня 2022 та 31 грудня 2021 рр. Товариство мало наступних власників:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Товариство з обмеженою відповідальністю «Ф.К.А.У.»	100.00%	100.00%
Разом	100.00%	100.00%

Станом на 31 грудня 2022 року загальна кількість працівників Товариства становила 35 осіб (31 грудня 2021 року: 36 осіб).

(б) Умови здійснення діяльності

Товариство здійснює свою діяльність в Україні. Отже, Товариство стикається з економічними та фінансовими ринками України, які демонструють характеристики ринку, що розвивається. Політична та економічна ситуація в Україні за останні роки зазнала значної турбулентності. Правова, податкова та нормативно-правова база продовжують розвиватися, але піддаються різному тлумаченню та частим змінам, що разом з іншими правовими та фіскальними перешкодами додають проблем, з якими стикаються суб'єкти господарювання, які працюють в Україні.

Події, які призвели до анексії Криму Російською Федерацією в лютому 2014 року, і конфлікт на сході України, який почався навесні 2014 року, досі не вирішені. 21 лютого 2022 року Російська Федерація офіційно визнала дві українські сепаратистські області – Луганську та Донецьку та дозволила використання збройних сил на цих територіях. 24 лютого 2022 року російські війська вторглися в Україну та розпочали військові дії у кількох місцях. Ці тривалі дії призвели і продовжують призводити до значних жертв, переміщення населення, пошкодження інфраструктури та порушення економічної діяльності в Україні.

Хоча бойові дії в останні місяці стали більш концентрованими, ситуація залишається дуже нестабільною, а перспективи надзвичайно невизначеними. Економічні наслідки вже дуже серйозні. Уряд запровадив відповідні надзвичайні заходи для стабілізації ринків та економіки, але країна стикається з великим дефіцитом фіскального та зовнішнього фінансування. Українська влада продовжує обслуговувати свої зовнішні боргові зобов'язання, а платіжна система країни залишається працездатною, а банки відкриті та переважно ліквідні. Більшість українських компаній досі платять податки. Міжнародні організації (МВФ, ЄБРР, ЄС, Світовий банк), а також окремі країни та благодійні організації надали Україні фінансування, пожертвування та матеріальну підтримку.

Початкова висока залежність країни від монетарного фінансування фіскального дефіциту на тлі значного дефіциту зовнішнього фінансування призвела до виснаження іноземних резервів на 20 відсотків станом на липень 2022 року, незважаючи на дію контролю за рухом капіталу. Це спонукало Національний банк України підвищити облікову ставку з 10 відсотків до 25 відсотків у червні та здійснити одноразову 20-відсоткову девальвацію валюти в липні.

Ситуація почала покращуватися, частково через більший приплив зовнішнього фінансування в другій половині 2022 року. Відновлення експорту зерна з деяких портів влітку 2022 року і очікування достатнього зовнішнього фінансування дефіциту бюджету сприяли макроекономічній стабілізації наприкінці 2022 та на початку 2023 року.

За нинішніх обставин спостерігається зменшення операційної діяльності Товариства. Керівництво Товариства розглянуло різні сценарії, включаючи несприятливий, але ймовірний сценарій, пов'язаний із наслідками військових дій на території України, і дійшло висновку, що Товариство зможе продовжувати безперервну діяльність на основі наступних міркувань:

- Попри складність оцінки тривалості війни, Товариство оцінило різні сценарії, включаючи найбільш несприятливий та найбільш ймовірний. Останній передбачає тривалість війни протягом наступних кількох місяців та обмежену діяльність Товариства в цей період. Крім того, Компанія припускає, що обсяг потенційних пошкоджень інфраструктури клієнтів Компанії не буде всеосяжним і обмежиться лише регіонами, в яких ведуться активні воєнні дії станом на травень 2023 року;
- Товариство має можливість підтримувати обмежену операційну діяльність шляхом здачі в оренду нерухомого майна в період війни, а також розраховує на підвищення орендних ставок як тільки це стане можливим;
- Товариство має необхідні фінансові ресурси для фінансування своєї операційної діяльності в період військового вторгнення, щонайменше на один рік і в осяжному майбутньому. Очікується, що основними джерелами фінансування будуть залишки грошових коштів, позики та дебіторська заборгованість орендарів, погашення якої очікується відповідно до контрактних умов;
- Товариство зберігає необхідні людські ресурси щонайменше на один рік для повного відновлення операційної діяльності після періоду військового вторгнення;
- На дату фінансової звітності керівництво Товариства та ELO не мають наміру призупиняти або ліквідовувати діяльність Товариства в Україні. 1 березня 2023 року Товариство отримало лист підтримки від материнської компанії ELO, в якому ELO висловлює намір надати належну фінансову підтримку Товариству протягом 12 місяців після затвердження звітності, для забезпечення виконання фінансових зобов'язань Товариства в момент їх погашення.

Продовження військових дій може призвести до нездатності Товариства продовжити свою операційну діяльність у повному обсязі. Ці умови вказують на існування суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність, а отже, неможливість реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання в ході звичайної діяльності. Також це може призвести до продовження існуючих або додаткових адміністративних обмежень з боку НБУ, що може становити загрозу для операційної діяльності.

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі безперервної діяльності та не містить жодних коригувань, які були б необхідні, якби Товариство не могло продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Хоча управлінський персонал вважає, що він вживає належні заходи на підтримку стабільної діяльності Товариства, необхідні за існуючих обставин, подальші військові дії в Україні можуть спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, характер та наслідки якого на поточний момент визначити неможливо, включаючи здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від оцінки управлінського персоналу.

2. Основа складання фінансової звітності

(а) Підтвердження відповідності

Ця фінансова звітність була складена згідно з Міжнародними стандартами фінансової звітності, виданими Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСФЗ) та підготовлена у відповідності до вимог законодавства України щодо фінансової звітності.

(б) Основа оцінки

Ця фінансова звітність була складена на основі принципу історичної вартості.

3. Функціональна валюта та валюта подання звітності

Національною валютою України є гривня, яка є функціональною валютою Товариства і валютою, в якій представлена фінансова звітність. Вся фінансова інформація, що представлена в гривнях, округлена до тисяч, якщо не вказано інше.

Курси обміну гривні, які були використані при складанні цієї фінансової звітності, представлені таким чином:

Найменування валюти	Курс обміну на 31 грудня 2021 року	Курс обміну на 31 грудня 2022 року
Долар США	27.2782	36.5686
Євро	30.9226	38.951

На дату випуску цієї фінансової звітності, 31 травня 2023 року, курс обміну становить 36.5686 гривні за 1.00 долар США та 39,2802 гривні за 1.00 євро.

4. Використання оцінок і суджень

Складання фінансової звітності згідно з МСФЗ вимагає від управлінського персоналу формування суджень, оцінок та припущень, які впливають на застосування принципів облікової політики, на суми активів та зобов'язань, доходів та витрат, відображених в фінансовій звітності, а також на розкриття інформації про непередбачені активи та зобов'язання. Фактичні результати можуть відрізнятися від цих оцінок.

Оцінки та припущення, на яких вони ґрунтуються, регулярно переглядаються. Результати перегляду облікових оцінок визнаються у тому періоді, в якому вони переглядаються, а також у будь-яких наступних періодах, на які впливають такі оцінки.

Інформація про суттєві судження, які використовувалися при застосуванні принципів облікової політики і мали найбільш значний вплив на суми, визнані у фінансовій звітності, вказані у таких примітках:

- Примітка 5(п) – Класифікація часток учасників в статутному капіталі;
- Примітка 6 – Зменшення корисної вартості незавершених капітальних інвестицій (в частині інвестиційної нерухомості);
- Примітка 6 – Розрахунок справедливої вартості інвестиційної нерухомості;
- Примітка 27 – Можливість визнання відстроченого податкового активу.

Оцінка справедливої вартості

Деякі принципи облікових політик Товариства та правила розкриття інформації вимагають

визначення справедливої вартості як для фінансових, так і для нефінансових активів та зобов'язань.

При оцінці справедливої вартості активу або зобов'язання Товариство застосовує, наскільки це можливо, спостережувані ринкові дані. Оцінки справедливої вартості відносяться до різних рівнів ієрархії справедливої вартості залежно від вихідних даних, що використовуються в рамках відповідних методів оцінки:

- *Рівень 1:* оцінка ґрунтується на котирувальних (не скоригованих) цінах на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань, до яких Товариство має доступ на дату оцінки.
- *Рівень 2:* оцінка ґрунтується на вхідних даних, інших, ніж котирувальні ціни, включені до Рівня 1, які є доступними на ринку для активу або зобов'язання прямо чи опосередковано.
- *Рівень 3:* оцінка ґрунтується на вхідних даних щодо активу чи зобов'язання, які є недоступними на ринку.

Якщо вхідні дані, які використовуються для оцінки справедливої вартості активу або зобов'язання, можуть бути віднесені до різних рівнів ієрархії справедливої вартості, то оцінка справедливої вартості в цілому відноситься до того рівня ієрархії, якому відповідають вхідні дані найбільш низького рівня, що є значимими для оцінки в цілому.

Товариство визнає пересування між рівнями ієрархії справедливої вартості на дату закінчення звітного періоду, протягом якого дана зміна мала місце.

5. Основні принципи облікової політики

Принципи облікової політики, викладені далі, послідовно застосовувалися до періодів, представлених у цій фінансовій звітності.

(а) Визнання доходів

Дохід Товариства від основної діяльності представлений, головним чином, доходом від оренди, що визнається відповідно до МСФЗ 16 «Оренда». Доходи від оренди інвестиційної нерухомості визнаються у прибутку чи збитку прямолінійно протягом строку оренди.

Для доходів від надання послуг (комунальних послуг та обслуговування) Товариство застосовує МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Відповідно до МСФЗ 15, дохід визнається, коли клієнт отримує контроль над товарами чи послугами. Визначення термінів передачі контролю в певний момент часу чи з плином часу – вимагає застосування судження.

Дохід визнається за період, в якому надавалися відповідні послуги. Оскільки Товариство має право на компенсацію від клієнта у сумі, яка безпосередньо відповідає вартості для клієнта послуг Товариства, наданих на сьогоднішню дату, Товариство використовує практичне звільнення відповідно до МСФЗ 15 і визнає дохід у сумі, на яку Товариство має право виставити рахунок. Рахунки за такі послуги виставляються щомісячно.

Відповідно до МСФЗ 15, загальна сума компенсації за договорами на надання послуг, які частково підпадають під сферу дії цього Стандарту, а частково - під сферу дії МСФЗ 16 «Оренда», розподіляється на всі послуги на основі окремо взятої ціни таких послуг. Окремо взята ціна продажу визначається на основі зазначеної в договорі ціни, що визначається окремо для кожного зобов'язання та відображає ринкові ціни на подібні послуги.

(і) Компоненти фінансування

Товариство не має договорів, за якими період між передачею обіцяних товарів або послуг покупцеві та їх оплатою покупцем становитиме більше одного року. Внаслідок цього, як

спрощення практичного характеру, Товариство не вносить коригувань щодо цін операцій з урахуванням впливу суттєвого компоненту фінансування, якщо Товариство очікує, на дату заключення контракту, що період між передачею обіцяних товарів та послуг за контрактом клієнту та оплатою за ці товари та послуги буде менше ніж один рік.

(б) Фінансові доходи та витрати

Фінансові витрати та доходи Товариства включають наступне:

- доходи від отриманих відсотків;
- витрати на виплату відсотків;
- прибутки та збитки від курсових різниць, що виникають на фінансових активах та зобов'язаннях.

Прибутки та збитки від курсових різниць відображаються на нетто-основі як фінансові доходи або як фінансові витрати, залежно від коливань курсів обміну валют, в результаті яких виникає або позиція чистого прибутку, або позиція чистого збитку.

(в) Іноземна валюта

Операції в іноземних валютах перераховуються у функціональну валюту Товариства за курсами НБУ, встановленими на дату операцій. Монетарні активи та зобов'язання, деноміновані в іноземних валютах на звітну дату, перераховуються у функціональну валюту за курсом обміну, встановленим НБУ на цю дату. Прибутки або збитки від курсових різниць по монетарних статтях являють собою різницю між амортизованою вартістю у функціональній валюті на початок звітного періоду, скоригованою з урахуванням ефективної процентної ставки та платежів за період, та амортизованою вартістю в іноземній валюті, перерахованою за курсом обміну на початок дня для поточних операцій та кінець звітного періоду по монетарним статтям балансу активів та зобов'язань.

Немонетарні статті, деноміновані в іноземних валютах, які відображаються за історичною вартістю, перераховуються за курсом НБУ на початок дня дати операції.

(г) Виплати працівникам

Виплати працівникам представлені, головним чином, короткостроковими виплатами. Зобов'язання з короткострокових виплат працівникам не дисконтуються і відносяться на витрати по мірі надання відповідних послуг. Зобов'язання визнаються в сумі, яка, як очікується, буде виплачена в рамках короткострокових програм виплати грошових премій чи програм участі у прибутках, якщо Товариство має поточне юридичне чи конструктивне зобов'язання виплатити цю суму в результаті послуги, наданої раніше працівником, і таке зобов'язання може бути оцінене достовірно.

Виплати працівникам також включають в себе внески до державних пенсійних планів з визначеними внесками та визнаються як витрати з оплати праці у прибутку або збитку. Після вирахування внесків Товариство не несе подальших зобов'язань з виплати. Передоплата за вирахуваннями внесками визнається як актив, якщо відбувається їх відшкодування або зменшення майбутніх платежів. Товариство не несе інших зобов'язань з виплати пенсій або інших виплат працівникам після закінчення трудових відносин з ними.

(д) Фінансові інструменти

(і) Визнання та початкова оцінка

Первісне визнання торгової дебіторської заборгованості здійснюється на дату її виникнення.

Первісне визнання всіх інших фінансових активів та фінансових зобов'язань здійснюється на дату укладення угоди, коли Товариство стає стороною договору про фінансовий інструмент. Первісна оцінка торгової дебіторської заборгованості без суттєвої фінансової складової відбувається за ціною операції.

Припинення визнання фінансових активів Товариством відбувається, якщо закінчується строк дії прав Товариства відповідно до договору на отримання грошових коштів від фінансових активів або якщо воно передає передбачені договором права на отримання грошових коштів від фінансових активів в рамках операції без збереження практично всіх ризиків та вигод, пов'язаних із правом володіння фінансовим активом.

Товариство припиняє визнання фінансового зобов'язання, коли зазначені у договорі зобов'язання були виконані, анульовані або строк їх дії закінчився. Товариство також припиняє визнання фінансового зобов'язання, коли його умови змінені, а грошові потоки від модифікованого зобов'язання суттєво відрізняються від попередніх; в цьому випадку нове фінансове зобов'язання, що базується на модифікованих умовах, визнається за справедливою вартістю.

В разі припинення визнання фінансового зобов'язання різниця між балансовою вартістю та сплаченою винагородою (включаючи будь-які передані негрошові активи або прийняті на себе зобов'язання) визнається у звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід).

(ii) Класифікація та подальша оцінка фінансових активів

При первісному визнанні фінансовий актив класифікується як: оцінений за амортизованою вартістю; за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході (FVOCI) інвестиції в капітал інших суб'єктів господарювання; або за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL).

Фінансові активи не перекласифікуються після їх первісного визнання, якщо тільки Товариство не змінює свою бізнес-модель з управління фінансовими активами, у такому разі всі відповідні фінансові активи перекласифікуються в перший день першого звітного періоду після зміни бізнес-моделі.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою вартістю, якщо він відповідає обом наступним умовам і не оцінюється за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL):

- він утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків, і
- його договірні умови передбачають виникнення у встановлені терміни грошових потоків, які являють собою виплату виключно основної суми і процентів на непогашену частину основної суми.

При первісному визнанні інвестиції в капітал, яка не утримується для торгівлі, Товариство може безвідклично обрати відображати подальші зміни справедливої вартості інвестиції в іншому сукупному доході. Такий вибір здійснюється для кожної інвестиції окремо.

Усі фінансові активи, які не класифікуються як оцінені за амортизованою вартістю, або FVOCI, як описано вище, оцінюються за FVTPL. При первісному визнанні Товариство може безвідклично оцінювати фінансовий актив, який в іншому випадку підлягає оцінці за амортизованою вартістю, або за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході (FVOCI) або за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL), якщо такий підхід повністю або суттєво прибирає ефект невідповідності у бухгалтерському обліку, що інакше мав би місце.

Фінансові активи Товариства включають дебіторську заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги, та іншу поточну дебіторську заборгованість, а також грошові кошти та їх еквіваленти, та

класифікуються як фінансові активи за категорією амортизованої вартості. Ці активи згодом оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Амортизована вартість зменшується на суму збитків від зменшення корисності. Процентний дохід, прибутки та збитки від курсових різниць та зменшення корисності визнаються у звіті про фінансовий результат. Будь-який прибуток або збиток при припиненні визнання визнається в звіті про фінансовий результат.

Грошові кошти та їх еквіваленти включають залишки коштів на поточних рахунках та депозити на вимогу.

(iii) Класифікація та подальша оцінка фінансових зобов'язань

Фінансові зобов'язання класифікуються як оцінені за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL). Фінансове зобов'язання класифікується як оцінене за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL), якщо воно відповідає визначенню утримуваного для торгівлі або визначається як таке при первісному визнанні. Фінансові зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL), оцінюються за справедливою вартістю, а чисті прибутки та збитки, включаючи будь-які процентні витрати, визнаються у звіті про фінансовий результат (крім змін за рахунок зміни кредитного рейтингу Товариства, що визнаються через інший сукупний дохід).

Інші фінансові зобов'язання згодом оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Процентний дохід, прибутки та збитки від курсових різниць визнаються у звіті про фінансовий результат. Будь-який прибуток або збиток при припиненні визнання визнається в звіті про фінансовий результат.

Курсові різниці що виникають по фінансовим зобов'язанням не пов'язаними з операційною та фінансовою діяльністю визнаються в інших доходах/витратах.

Фінансові зобов'язання Товариства включають довгострокові та короткострокові кредити банків, поточну кредиторську заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями, за товари, роботи, послуги, інші довгострокові та поточні зобов'язання. Товариство оцінює всі свої фінансові зобов'язання за амортизованою вартістю.

(iv) Взаємозалік

Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань проводиться, і чиста сума відображається у звітах про фінансовий стан тоді і тільки тоді, коли Товариство у даний час має юридично забезпечене право на взаємозалік визнаних сум і має намір або здійснити розрахунки на нетто-основі, або одночасно реалізувати актив і погасити зобов'язання. У даний час Товариство має юридично забезпечене право на взаємозалік, якщо воно не залежить від будь-яких майбутніх подій і може бути реалізоване як у ході звичайної діяльності, так і у випадку дефолту, неплатоспроможності чи банкрутства Товариства та всіх контрагентів.

(e) Основні засоби

(i) Визнання та оцінка

Основні засоби оцінюються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Вартість придбання включає витрати, які безпосередньо відносяться до придбання активу. Вартість активів, створених за рахунок власних коштів, включає вартість матеріалів та витрати на оплату праці основних працівників, інші витрати, що безпосередньо відносяться на приведення активу в робочий стан, придатний для його цільового використання, витрати на демонтаж та

перевезення об'єктів, на відновлення території, на якій розміщені активи, та капіталізовані витрати по позики. Придбане програмне забезпечення, яке є складовою функціональності відповідного обладнання, капіталізується у складі вартості цього обладнання.

Якщо одиниці основних засобів складаються з суттєвих компонентів, що мають різні строки корисного використання, вони обліковуються як окремі одиниці основних засобів.

Будь-які прибутки або збитки від вибуття одиниці основних засобів визначаються шляхом порівняння надходжень від її вибуття з балансовою вартістю основних засобів і визнаються за чистою вартістю за рядками «Інші доходи» та «Інші операційні доходи» або «Інші витрати» та «Інші операційні витрати» у складі прибутку чи збитку.

(ii) Подальші витрати

Подальші витрати капіталізуються тільки, якщо існує висока ймовірність того, що вони приведуть до отримання Товариством додаткових економічних вигод в майбутньому.

Витрати, здійснені для підтримання активів в робочому стані (утримання, експлуатація, ремонт) включаються до складу витрат періоду, в якому вони понесені.

(iii) Передоплати за основні засоби

Передоплати за основні засоби включаються до незавершених капітальних інвестицій.

(iv) Знос

Знос одиниць основних засобів нараховується з наступного місяця після настання моменту, коли вони встановлені та готові до використання, або, якщо йдеться про активи, створені власними силами суб'єкта господарювання, з наступного місяця після настання моменту, коли створення активу завершено і він готовий до використання. Товариство проводить оцінку компонентів окремих активів, і якщо будь-який компонент має строк корисного використання, відмінний від строків використання решти компонентів такого активу, такий компонент амортизується окремо.

Знос визнається у прибутку або збитку за прямолінійним методом протягом оцінених строків корисного використання кожного компонента одиниці основних засобів, оскільки така практика найбільш точно відображає очікуване використання майбутніх економічних вигод, притаманних цьому активу. Знос на землю не нараховується.

Оцінені строки корисного використання значних одиниць основних засобів для поточного та порівняльного періодів такі:

- Будівлі та споруди	20 років
- Обладнання	5 років
- Інші	4-12 років

Методи нарахування зносу, строки корисного використання та ліквідаційна вартість основних засобів аналізуються в кінці кожного фінансового року та коригуються в разі необхідності.

(ж) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи відображаються за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності. Оцінені строки корисного використання та метод нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного звітного періоду. При цьому вплив будь-яких змін у розрахункових оцінках обліковується на перспективній основі.

Амортизація відображається у складі прибутку або збитку за прямолінійним методом протягом оціненого строку корисного використання нематеріальних активів. Оцінений строк корисного

використання нематеріальних активів становить строк, що вказаний у правовстановлюючих документах.

Визнання нематеріального активу припиняється в результаті вибуття або коли більше не очікується надходження майбутніх економічних вигод від його використання або вибуття. Прибутки або збитки, що виникають в результаті припинення визнання нематеріального активу та оцінюються як різниця між чистими надходженнями від вибуття та балансовою вартістю активу, визнаються у прибутку або збитку у тому періоді, коли визнання активу припиняється.

(з) Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість - це нерухомість, що утримується або для отримання орендного доходу, або для збільшення вартості капіталу, або і з тією, і з іншою метою. Інвестиційна нерухомість включає, головним чином, нерухомість, що надається в оренду іншим компаніям та приватним підприємцям.

Інвестиційна нерухомість обліковується за історичною вартістю за вирахуванням накопиченого в подальшому зносу та накопичених збитків від зменшення корисності так само, як і основні засоби.

Оцінені строки корисного використання значних одиниць інвестиційної нерухомості для поточного та порівняльного періодів складає 20 років.

(и) Запаси

Запаси відображаються за меншою з двох вартостей: за собівартістю або за чистою вартістю реалізації. Собівартість запасів визначається за методом «перше надходження – перше вибуття» (ФІФО), включає в себе витрати на придбання запасів, а також інші витрати на їх доставку до їх теперішнього місцезнаходження і приведення їх у стан, придатний до використання.

Чистою вартістю реалізації є оцінена вартість продажу в ході звичайної діяльності, за вирахуванням оцінених затрат на завершення та реалізацію.

(к) Зменшення корисності

(і) Зменшення корисності – фінансові активи

Товариство використовує модель «очікуваних кредитних збитків» («ECL» або «ОКЗ»). Ця модель зменшення корисності застосовується до фінансових інструментів, які оцінюються за амортизованою вартістю, контрактних активів, які оцінюються за FVOCI, але не застосовується до інвестицій в інструменти капіталу.

Сума резерву на покриття збитків оцінюється на основі однієї з підстав:

- очікуваних кредитних збитків за 12 місяців, що виникають внаслідок подій дефолту, можливих протягом 12 місяців після звітної дати; та
- безстрокових очікуваних кредитних збитків, що виникають внаслідок усіх можливих випадків дефолту протягом усього очікуваного строку дії фінансового інструмента.

Резерви на покриття збитків за торговою дебіторською заборгованістю завжди оцінюються сумою, що дорівнює сумі безстрокових ОКЗ.

Для залишків грошових коштів та їх еквівалентів у банках Товариство оцінює ОКЗ за 12 місяців, якщо не відбулося значного підвищення кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство вважає, що значне підвищення кредитного ризику має місце, якщо кількість днів простроченої заборгованості за фінансовим активом перевищує 30 днів.

Фінансовий актив відноситься Товариством до фінансових активів, за якими настала подія дефолту, у таких випадках:

- якщо малоімовірно, що кредитні зобов'язання постачальника перед Товариством будуть погашені в повному обсязі без застосування Товариством таких дій, як реалізація забезпечення (за його наявності); або
- якщо кількість днів простроченої заборгованості за фінансовим активом перевищує 90 днів.

Максимальним періодом при оцінці ОКЗ є максимальний період за договором, протягом якого Товариство наражається на кредитний ризик.

Визначаючи, чи значно збільшився кредитний ризик фінансового активу з моменту первісного визнання та при оцінці ОКЗ, Товариство вважає розумною та корисною інформацію, яка є релевантною та доступною без зайвих витрат чи зусиль. Сюди входить як кількісна, так і якісна інформація та аналіз, заснований на історичному досвіді Товариства та обґрунтованій оцінці кредиту, включаючи перспективну інформацію.

Оцінка очікуваних кредитних збитків

Очікувані кредитні збитки являють собою розрахункову оцінку, зважену з урахуванням ймовірності кредитних збитків. Кредитні збитки оцінюються як теперішня вартість усіх очікуваних недоотримань грошових коштів (тобто різниця між грошовими потоками, що належать Товариству відповідно до договору, і грошовими потоками, які Товариство очікує отримати).

Очікувані кредитні збитки дисконтуються за ефективною процентною ставкою фінансового активу.

Кредитно-знецінені фінансові активи

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є кредитно-знеціненими фінансові активи, що обліковуються за амортизованою вартістю. Вважається, що відбувається зменшення корисності фінансового активу, коли має місце одна чи більше подій, що мають значний негативний вплив на очікувані майбутні грошові потоки від фінансового активу.

Подання зменшення корисності

Сума резерву під збитки від фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю, вираховуються з валової балансової вартості активів.

Втрати від зменшення корисності фінансових активів включаються до складу інших операційних витрат та інших витрат та не показуються окремо у звіті про фінансові результати через міркування суттєвості.

(ii) Зменшення корисності – нефінансові активи

Балансова вартість нефінансових активів Товариства, за винятком запасів та відстрочених податкових активів, перевіряється на кожну дату звітності з метою виявлення будь-яких ознак зменшення їх корисності. Якщо такі ознаки існують, проводиться оцінка сум очікуваного відшкодування активів. Збиток від зменшення корисності визнається тоді, коли балансова вартість активу або його одиниці, що генерує грошові кошти (ОГГК), перевищує суму очікуваного відшкодування.

Для проведення тестування на предмет знецінення активи, які не можуть бути перевірені індивідуально, об'єднуються в найменшу групу активів, що генерує надходження грошових коштів від безперервного використання відповідного активу, що практично не залежить від притоку грошових коштів від інших активів або ОГГК.

Сумою очікуваного відшкодування активу чи ОГГК є більша з двох вартостей: вартість у використанні чи справедлива вартість за вирахуванням витрат на збут. При оцінці вартості у використанні очікувані в майбутньому грошові потоки дисконтуються до їх теперішньої вартості з використанням ставки дисконту без урахування ставки оподаткування, яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошових коштів у часі та ризики, притаманні відповідному активу або ОГГК. Для цілей тестування на предмет зменшення корисності активи, які не можуть бути перевірені індивідуально, об'єднуються у найменшу групу активів, що генерує притоки грошових коштів від безперервного використання відповідного активу, що практично не залежить від притоку грошових коштів від інших активів чи ОГГК.

Збитки від зменшення корисності визнаються у прибутку або збитку.

Збитки від зменшення корисності нефінансових активів, визнані у попередніх періодах, оцінюються на кожну звітну дату на предмет будь-яких ознак того, що збиток зменшився або більше не існує. Збиток від зменшення корисності сторнується, якщо відбулася зміна оцінок, що використовуються для визначення суми відшкодування. Збиток від зменшення корисності сторнується тільки у випадку, якщо балансова вартість активу не перевищує балансову вартість, що була б визначена, за вирахуванням амортизації, якби збиток від зменшення корисності не був визнаний взагалі.

(л) Резерви

Резерв визнається тоді, коли внаслідок події, що сталася в минулому, Товариство має юридичне або конструктивне зобов'язання, яке може бути оцінене достовірно, і коли існує ймовірність того, що погашення даного зобов'язання буде пов'язано із зменшенням економічних вигід.

Резерв розраховується шляхом дисконтування очікуваних майбутніх грошових потоків за ставкою до оподаткування, яка найбільш точно відображає вартість грошей в часі та специфічний ризик, який притаманний зобов'язанню.

(м) Оренда

Коли Товариство виступає як орендодавець, воно визначає на початку дії договору оренди, чи є оренда фінансовою або операційною.

З метою класифікації кожної оренди Товариство оцінює, чи передаються за договором оренди фактично всі ризики та вигоди від володіння базовим активом. Якщо це так, то оренда є фінансовою орендою, якщо ні, то вона є операційною орендою. У рамках цієї оцінки Товариство розглядає певні показники, такі, як те, чи оренда припадає на більшу частину строку служби активу.

Якщо угода містить компоненти, що як є, так і не є орендою, Товариство застосовує МСФЗ 15 з метою розподілу винагороди, передбаченої договором.

Товариство відображає орендні платежі, отримані за договорами операційної оренди, як дохід за прямолінійним методом протягом строку оренди як чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг).

Товариство надає в оренду нерухоме майно, а саме торгові площі, які класифіковані як інвестиційна нерухомість на балансі Товариства. Товариство класифікувало цю оренду як операційну.

Товариство не виступає орендарем і тому не визнає на своєму балансі активи у формі права користування. Товариство орендує земельні ділянки, на яких розташована інвестиційна нерухомість у муніципальної влади, третіх осіб та пов'язаних осіб. У відповідності з МСФЗ 16 змінні платежі, які не залежать від індексу або курсу, тобто які не відображають зміни у ринкових орендних ставках, не мають бути включені до визначення зобов'язання з оренди. Стосовно оренди

землі, де орендні платежі базуються на нормативній оцінці землі та не змінюються до наступного перегляду такої оцінки або застосованих ставок (або обидва) владою, Товариство визначило, що згідно з поточним механізмом перегляду, орендні платежі за землю не можуть вважатись ні змінними (що залежать від індексу або курсу, або відображають зміни у ринкових ставках), ні фіксованими, і тому такі платежі не включені до визначення зобов'язання з оренди.

(н) Аванси видані

Аванси видані відображаються за собівартістю за вирахуванням збитків від знецінення.

(о) Аванси отримані

Аванси отримані від покупців відображаються за собівартістю.

(п) Зареєстрований (пайовий) капітал

Товариство було зареєстроване як товариство з обмеженою відповідальністю, що передбачає юридично забезпечене право кожного учасника на вилучення своєї частки з капіталу Товариства. У такому разі Товариство зобов'язане протягом одного року з дня, коли воно дізналося чи мало дізнатися про вихід учасника, виплатити такому колишньому учаснику вартість його частки.

Згідно з доповненням «Фінансові інструменти з правом дострокового погашення та зобов'язання, що виникають при ліквідації» до МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання» та МСБО 1 «Подання фінансової звітності», частки учасників у товариствах з обмеженою відповідальністю повинні класифікуватися не як зобов'язання, а як власний капітал, якщо, поряд з іншими критеріями, загальна сума очікуваних грошових потоків, що відносяться до певного інструмента протягом строку його дії, ґрунтується переважно на прибутку або збитку, зміні визнаних чистих активів або зміні справедливої вартості визнаних та невизнаних чистих активів протягом строку дії цього інструмента, і якщо не існує інших випущених інструментів, грошові потоки за якими ґрунтуються переважно на зазначених вище статтях, або які обмежують чи фіксують залишкову прибутковість для власників інструментів з правом дострокового погашення.

Управлінський персонал дійшов висновку, що частки учасників у капіталі Товариства мають характеристики фінансових зобов'язань, однак вони підпадають під виключення у загальних принципах класифікації зобов'язань та капіталу згідно з МСФЗ, тому вони показані як власний капітал на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року.

(р) Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток складаються з поточного і відстроченого податків. Поточний податок і відстрочений податок визнаються у прибутку або збитку, за винятком тих випадків, коли вони відносяться до об'єднання бізнесу або до статей, визнаних безпосередньо у власному капіталі чи в іншому сукупному доході.

(і) Поточний податок на прибуток

Поточний податок складається з очікуваного податку до сплати чи до відшкодування, розрахованого на основі оподатковуваного прибутку чи збитку за рік з використанням ставок оподаткування, що діють або превалюють на звітну дату, та будь-яких коригувань податку, що підлягає сплаті за попередні роки. Поточний податок до сплати включає також будь-яке податкове зобов'язання, що виникає в результаті оголошення дивідендів.

(ii) Відстрочений податок на прибуток

Відстрочений податок визнається за тимчасовими різницями між балансовою вартістю активів і зобов'язань, що використовуються для цілей фінансової звітності, і сумами, що використовуються для цілей оподаткування. Відстрочений податок не визнається:

- за тимчасовими різницями, що виникають при первісному визнанні активів або зобов'язань в операції, яка не є об'єднанням бізнесу і не впливає ані на обліковий, ані на оподатковуваний прибуток чи збиток;
- за тимчасовими різницями, пов'язаними з інвестиціями у дочірні підприємства та спільно контрольовані суб'єкти господарювання, якщо існує ймовірність того, що вони не будуть сторновані у близькому майбутньому; та
- за оподатковуваними тимчасовими різницями, що виникають при первісному визнанні гудвілу.

Відстрочений податковий актив визнається за невикористаними податковими збитками, податковими кредитами та тимчасовими різницями, що відносяться на витрати, якщо існує ймовірність отримання у майбутньому оподаткованого прибутку, завдяки якому вони зможуть бути використані. Відстрочені податкові активи аналізуються на кожну звітну дату і зменшуються, якщо реалізація відповідної податкової вигоди більше не є ймовірною.

Сума невизнаного податкового активу оцінюється на кожну балансову дату і визнається в мірі, при якій стає можливим його реалізація по відношенню до прибутку до оподаткування.

Сума відстроченого податку оцінюється на основі податкових ставок, які, як очікується, будуть застосовуватися до тимчасових різниць на момент їх сторнування згідно із законами, чинними або по суті введеними у дію на звітну дату.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання заліковуються, якщо існує законне право на взаємозалік поточних податкових активів та зобов'язань, якщо вони відносяться до податку на прибуток, що стягується одним і тим самим податковим органом.

При визначенні сум поточного та відстроченого податку на прибуток, Товариство враховує вплив невизначених податкових позицій та потенційно можливі додаткові податки, пені та відсотки за несвоєчасну оплату. Товариство вважає, що нарахування податкових зобов'язань є достатніми протягом усіх відкритих податкових років на основі оцінки багатьох факторів, включаючи тлумачення податкового законодавства та попередній досвід. Ця оцінка базується на оцінках та припущеннях і може включати низку суджень про майбутні події. Існує можливість того, що поява нової інформації змусить Товариство змінити судження щодо достатності існуючих податкових зобов'язань; такі зміни податкових зобов'язань впливатимуть на податкові витрати в період, коли таке судження буде здійснено.

(c) Умовні активи та зобов'язання

Умовні активи не визнаються в фінансовій звітності, але розкриваються у примітках, коли існує вірогідність надходження економічних вигід.

Умовні зобов'язання не визнаються в фінансовій звітності, за винятком випадків, коли існує ймовірність того, що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, і при цьому сума таких зобов'язань може бути достовірно оцінена. Інформація про такі зобов'язання розкривається в фінансовій звітності, за винятком випадків, коли можливість відтоку ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, є незначною.

(г) Нові стандарти і тлумачення, які ще не були прийняті

Змінені стандарти та тлумачення, як очікується, не матимуть значного впливу на фінансову звітність Товариства.

6. Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість на 31 грудня 2022 року представлена таким чином:

	Земля, будівлі та приладдя	Незавершені капітальні інвестиції	Всього
<i>(у тисячах гривень)</i>			
Первісна вартість			
Баланс на 1 січня 2022 року	2,000,300	627,326	2,627,626
Надходження	7,755	1,492	9,247
Трансфер	40,192	(40,192)	-
Вибуття	-	(8,993)	(8,993)
Баланс на 31 грудня 2022 року	2,048,247	579,633	2,627,880
Знос та збитки від зменшення корисності			
Баланс на 1 січня 2022 року	(586,838)	(456,979)	(1,043,817)
Нарахований знос	(103,507)	-	(103,507)
Вибуття	-	-	-
Трансфер	-	-	-
Зменшення корисності	-	-	-
Баланс на 31 грудня 2022 року	(690,345)	(456,979)	(1,147,324)
Балансова вартість			
На 1 січня 2022 року	1,413,462	170,347	1,583,809
На 31 грудня 2022 року	1,357,902	122,654	1,480,556

Інвестиційна нерухомість на 31 грудня 2021 року представлена таким чином:

	Земля, будівлі та приладдя	Незавершені капітальні інвестиції	Всього
<i>(у тисячах гривень)</i>			
Первісна вартість			
Баланс на 1 січня 2021 року	1,985,550	621,937	2,607,487
Надходження	14,446	6,776	21,222
Трансфер	1,387	(1,387)	-
Вибуття	(1,083)	-	(1,083)
Баланс на 31 грудня 2021 року	2,000,300	627,326	2,627,626
Знос та збитки від зменшення корисності			
Баланс на 1 січня 2021 року	(484,218)	(456,979)	(941,197)
Нарахований знос	(102,787)	-	(102,787)
Вибуття	167	-	167
Трансфер	-	-	-
Зменшення корисності	-	-	-

Баланс на 31 грудня 2021 року	(586,838)	(456,979)	(1,043,817)
Балансова вартість			
На 1 січня 2021 року	1,501,332	164,958	1,666,290
На 31 грудня 2021 року	1,413,462	170,347	1,583,809

Зменшення корисності

Керівництвом Товариства було проведено аналіз зовнішніх та внутрішніх показників зменшення корисності нефінансових активів відповідно до МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Товариство має незавершені капітальні інвестиції в розмірі 91,869 тисяч гривень, що відносяться до проекту будівництва торгівельно-розважального комплексу на земельній ділянці, яка розташована в Одеській області та належить компанії під спільним контролем ТОВ «СПТ». Станом на 31 грудня 2021 та 31 грудня 2022 років управлінський персонал Товариства визнав знецінення цих активів на всю суму їх вартості у зв'язку із призупиненням проекту та пошуком альтернативних рішень щодо проекту.

Інвестиційна нерухомість складається з ряду об'єктів комерційної нерухомості, переданих в оренду пов'язаним і третім сторонам. Умови кожного договору оренди передбачають термін оренди 1-10 років.

Станом на 31 грудня 2022 року справедлива вартість інвестиційної нерухомості становить 2,068,174 тисячі гривень (31 грудня 2021 року: 2,331,176 тисяч гривень).

Визначення справедливої вартості

Справедлива вартість одного з об'єктів інвестиційної нерухомості, балансова вартість якого на 31 грудня 2022 року складає 233,706 тисяч гривень (31 грудня 2021 року: 148,859 тисяч гривень), була визначена зовнішнім незалежним експертом з оцінки нерухомості, ТОВ «Експандія», що має належну визнану професійну кваліфікацію і недавній досвід оцінки даної категорії нерухомості у заданій місцевості. Справедливу вартість залишку інвестиційної нерухомості було визначено управлінським персоналом, використовуючи методологію незалежного експерта з оцінки. Станом на 31 грудня 2022 року та 2021 року, з метою визначення справедливої вартості, застосовувався дохідний підхід.

Оцінка справедливої вартості інвестиційної нерухомості була віднесена до Рівня 3 ієрархії справедливої вартості на підставі вхідних даних для оцінки (Примітка 4).

На кожен звітний дату справедлива вартість була визначена з використанням техніки капіталізації доходів.

7. Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги представлена таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Дебіторська заборгованість орендарів	29,033	37,852
Інші	26	1,301
Резерв під знецінення дебіторської заборгованості	(38)	(1,090)
	<u>29,021</u>	<u>38,063</u>

Інформація про кредитний ризик Товариства, пов'язаний з дебіторською заборгованістю, розкрита в Примітці 29(б).

8. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом представлена наступним чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Заборгованість за розрахунками з оренди землі	18,769	-
Заборгованість за розрахунками з податку на нерухомість	8,406	-
Заборгованість за розрахунками з податку на прибуток	1,098	1,098
Інша заборгованість за розрахунками з податків	399	1,061
Заборгованість за розрахунками з податку на додану вартість	-	2,259
	<u>28,672</u>	<u>4,418</u>

9. Дебіторська заборгованість за виданими авансами

Станом на 31 грудня 2022 року дебіторська заборгованість за виданими авансами в розмірі 42,274 тисячі гривень (31 грудня 2021 року: 32,201 тисяча гривень) більшою мірою представлена авансами за комунальні послуги.

10. Інші оборотні активи

Інші оборотні активи представлені наступним чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Фінансова допомога видана пов'язаним сторонам	281,515	141,900
ПДВ	2,308	3,115
	<u>283,823</u>	<u>145,015</u>

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року фінансова допомога є поворотною, безпроцентною, та має строк погашення на вимогу (фінансова допомога видана пов'язаним сторонам).

11. Статутний (пайовий) капітал

(а) Зареєстрований капітал

Станом на 31 грудня 2022 та на 31 грудня 2021 безпосереднім власником Товариства є ТОВ «Ф.К.А.У.» (Україна) якому належить 100.00% зареєстрованого капіталу Товариства.

Станом на 31 грудня 2022 року зареєстрований капітал становить 2,047,924 тисячі гривень (31 грудня 2021 року: 2,047,924 тисячі гривень)

Кінцевим материнським підприємством Товариства є ELO, а її кінцевою контролюючою стороною є Асоціація сім'ї Мюльє.

(б) Дивіденди

Товариство не оголошувало дивідендів у 2022 та 2021 роках. Як правило, українські суб'єкти господарювання оголошують розподіл прибутку тільки з поточного або накопиченого прибутку, відображеного в фінансовій звітності. Суми, перераховані в резерви, повинні бути використані для цілей, визначених при їх перерахуванні. Використання сум, відрахованих до резервів, в інших цілях може бути обмежене законодавством.

(в) Управління капіталом

Основна мета управління капіталом Товариства полягає у підтримці можливості продовження його діяльності і розширення бізнесу, а також максимізації прибутковості власного капіталу через підтримку оптимального балансу власного капіталу та кредитних джерел фінансування.

Капітал Товариства складається з власного капіталу, який належить засновникам, що включає в себе статутний капітал та нерозподілений прибуток.

Товариство не має офіційної політики управління капіталом, але управлінський персонал намагається підтримувати достатній рівень капіталу для задоволення операційних і стратегічних потреб Товариства. Це досягається завдяки ефективному управлінню грошовими коштами, постійному моніторингу доходів і прибутків Товариства та довгостроковим інвестиційним планам, що фінансуються, головним чином, за рахунок операційних грошових потоків Товариства. Завдяки цим заходам Товариство намагається забезпечити стабільне зростання прибутку.

12. Кредити та позики

(а) Умови погашення боргу та графік платежів

У цій примітці надана інформація про умови кредитів та позик згідно з договорами. Більш детальна інформація про процентний і валютний ризики викладена у Примітці 29(г).

	Рядок у звітності	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>			
<i>Довгострокові зобов'язання</i>			
Кредити банків	1510	33,699	66,939
Кредити від пов'язаних осіб	1515	457,108	340,978
		<u>490,807</u>	<u>407,917</u>
<i>Короткострокові зобов'язання</i>			
Кредити банків	1600, 1610	34,090	33,853
Кредити від пов'язаних осіб	1690	31,737	1,157
		<u>65,827</u>	<u>35,010</u>
		<u>556,634</u>	<u>442,927</u>

Станом на 31 грудня 2022 року умови та строки погашення кредитів та позик представлені таким чином:

	Валюта	Номінальна відсоткова ставка	Рік погашення	Балансова вартість
<i>(у тисячах гривень)</i>				
<i>Кредити банків</i>				
International Finance Corporation	Гривня	24,35%	2023-2024	67,423
International Finance Corporation	Долар США	LIBOR 3М+1.44%	2023-2024	366
				<u>67,789</u>
<i>Кредити від пов'язаних сторін</i>				

Auchan Retail International	Долар США	LIBOR 3М+6.98%	2023-2024	488,845
				<u>488,845</u>
				<u>556,634</u>

Станом на 31 грудня 2021 року умови та строки погашення кредитів та позик представлені таким чином:

	Валюта	Номінальна відсоткова ставка	Рік погашення	Балансова вартість
<i>(у тисячах гривень)</i>				
<i>Кредити банків</i>				
International Finance Corporation	Гривня	11.15%	2022-2024	100,519
International Finance Corporation	Долар США	LIBOR 3М+1.44%	2022-2024	273
				<u>100,792</u>
<i>Кредити від пов'язаних сторін</i>				
Auchan Retail International	Долар США	LIBOR 3М+6.98%	2022-2024	342,135
				<u>342,135</u>
				<u>442,927</u>

Довгострокові кредити від пов'язаних сторін відображені в інших довгострокових зобов'язаннях (рядок 1515 в балансі). Короткострокові кредити від пов'язаних сторін відображені в іншій поточній заборгованості (рядок 1690 в балансі). Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року Товариство виконувало контрактні умови за кредитними договорами.

Зобов'язання перед International Finance Corporation забезпечені гарантією, отриманою від ELO. Інші кредити не забезпечені заставою.

(6) Узгодження змін у зобов'язаннях з грошовими потоками від фінансової діяльності

Узгодження змін у зобов'язаннях з грошовими потоками, що виникають у ході фінансової діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року:

	Кредити та позики
<i>(у тисячах гривень)</i>	
Баланс на 31 грудня 2021	<u>442,927</u>
Зміни грошових коштів від фінансової діяльності	
Погашення кредитів та позик	(33,333)
Виплачені відсотки	(25,985)
Загальні зміни грошових коштів від фінансової діяльності	<u>(59,318)</u>
Інші зміни	
Витрати на сплату відсотків	52,847
Курсові різниці	120,178
Усього інших змін, пов'язаних із зобов'язаннями	<u>173,025</u>
Баланс на 31 грудня 2022	<u>556,634</u>

Узгодження змін у зобов'язаннях з грошовими потоками, що виникають у ході фінансової діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року:

	Кредити та позики
(у тисячах гривень)	
Баланс на 31 грудня 2020	488,950
Зміни грошових коштів від фінансової діяльності	
Погашення кредитів та позик	(33,333)
Виплачені відсотки	(39,062)
Загальні зміни грошових коштів від фінансової діяльності	(72,395)
Інші зміни	
Витрати на сплату відсотків	39,066
Курсові різниці	(12,694)
Усього інших змін, пов'язаних із зобов'язаннями	26,372
Баланс на 31 грудня 2021	442,927

13. Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги представлена наступним чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Кредиторська заборгованість за послуги	11,681	11,169
Кредиторська заборгованість з постачання основних засобів та інвестиційної нерухомості	3,371	3,368
	15,052	14,537

14. Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами представлена наступним чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Розрахунки за договорами доручення	4,440	4,440
Аванси отримані за інвестиційними договорами	2,279	2,279
Аванси отримані за товари, роботи, послуги	7,542	62
	14,261	6,781

15. Поточні забезпечення

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року поточні забезпечення представлені наступним чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Забезпечення за загальними витратами	23,309	23,392
Забезпечення виплат відпусток	912	713
Інші забезпечення	10	-
	<u>24,231</u>	<u>24,105</u>

16. Інші поточні зобов'язання

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року інші поточні зобов'язання представлені у вигляді відсотків по кредитах від пов'язаних осіб.

17. Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлений таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Дохід від оренди:		
фіксовані орендні платежі	182,807	298,965
Дохід від контрактів з клієнтами:		
комунальні та інші послуги	76,344	69,768
	<u>259,151</u>	<u>368,733</u>

Товариство здає в оренду інвестиційну нерухомість. Товариство класифікувало цю оренду як операційну, оскільки вона не передбачає передачу більшості ризиків та винагород, пов'язаних з володінням активами. У Примітці 6 представлена інформація про інвестиційну нерухомість.

У наступній таблиці представлений аналіз майбутніх доходів по оренді за термінами погашення, де показана недисконтована величина орендних платежів до отримання після звітної дати.

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Менше 1 року	207,625	216,296
Від 1 до 2 років	95,764	183,808
Від 2 до 3 років	42,392	64,649
Від 3 до 4 років	42,392	53,770
Від 4 до 5 років	42,392	53,770
Більше 5 років	120,042	206,524
	<u>550 607</u>	<u>778,817</u>

18. Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)

Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлена таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Амортизація інвестиційної нерухомості	95,990	96,581
Витрати на комунальні та інші послуги	75,005	67,150
Суборенда землі	2,317	11,758
Орендна плата за землю	1,824	9,524
Податок на нерухомість	2,188	12,102
Інші витрати	3,523	5,087
	<u>180,847</u>	<u>202,202</u>

19. Адміністративні витрати

Адміністративні витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Витрати на оплату праці	13,054	11,297
Консалтингові та аутсорсингові послуги	8,091	7,939
Відрахування на соціальні заходи	2,760	2,419
Амортизація основних засобів та нематеріальних активів	682	1,180
Банківські комісії	180	223
Витрати на ремонт	54	112
Інші витрати	734	791
	<u>25,555</u>	<u>23,961</u>

20. Виплати працівникам

Загальна винагорода співробітникам за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року представлена таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Витрати на оплату праці	13,054	11,297
Внески до фондів соціального страхування	2,760	2,419
	<u>15,814</u>	<u>13,716</u>

21. Інші операційні доходи

Інші операційні доходи за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Дохід від операційної курсової різниці	3,214	3,948
Не використані забезпечення минулих періодів	217	-
Дохід від реалізації основних засобів	-	167
Дохід від сумнівної заборгованості	-	3,203
Інші операційні доходи	3	2,007
	<u>3,434</u>	<u>9,325</u>

22. Інші операційні витрати

Інші операційні витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Амортизація інвестиційної нерухомості та основних засобів	8,452	7,184
Орендна плата за землю та податок на нерухомість	2,102	11,342
Резерв сумнівних боргів	(1,053)	(60)
Інші витрати	1,503	1,605
	<u>11,004</u>	<u>20,071</u>

23. Інші фінансові доходи

Фінансові доходи за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Процентні доходи	36	92
Дохід від курсових різниць	-	12,694
	<u>36</u>	<u>12,786</u>

24. Фінансові витрати

Фінансові витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Збиток від курсових різниць	120,178	-
Процентні витрати	52,847	39,066
Витрати з корпоративної гарантії	3,670	3,884
Витрати від хеджування валютних ризиків	-	2,493
	<u>176,695</u>	<u>45,443</u>

25. Інші доходи

Інші доходи за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Інші доходи	<u>39</u>	<u>74</u>
	<u>39</u>	<u>74</u>

26. Інші витрати

Інші витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Збиток від реалізації фінансових інвестицій	-	105
Інші витрати	<u>9,035</u>	<u>83</u>
	<u>9,035</u>	<u>188</u>

27. Податок на прибуток

(а) Узгодження діючої ставки податку на прибуток

Різниця між загальною очікуваною сумою витрат з податку на прибуток, розрахованою із застосуванням діючої ставки податку на прибуток до прибутку до оподаткування, і фактичною сумою витрат з податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлена таким чином:

(у тисячах гривень)	2022	%	2021	%
(Збиток)/прибуток до оподаткування	(140,531)	100%	98,869	100.00%
(Дохід)/витрати з податку на прибуток за діючою ставкою оподаткування	(25,296)	18,00%	17,796	18.00%
Податковий ефект статей, які не відносяться на витрати для цілей оподаткування	-	-	-	-
Уточнення минулих років	94	0,00%	-	-
Зміна суми невизнаного відстроченого податкового активу	25,202	(18,00%)	(17,796)	(18.00%)
Витрати з податку на прибуток	-	-	-	-

Станом на 31 грудня 2022 року, діюча ставка оподаткування становить 18% (31 грудня 2021 року: 18%).

(б) Невизнані відстрочені податкові активи

Відстрочений податковий актив повинен бути визнаний за тимчасовими різницями, що підлягають вирахуванню, якщо існує ймовірність наявності оподатковуваного прибутку, проти якого можна використовувати тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Якщо виконується критерій достатньої ймовірності, що компанія отримає достатній оподатковуваний прибуток в майбутньому оподатковуваному періоді, відстрочений податковий актив визнається. Якщо цей критерій не може бути доведений, відстрочений податковий актив не визнається. Товариство оцінює вірогідність кожен звітний період.

(у тисячах гривень)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Накопичені податкові збитки	48,964	23,557
Основні засоби, нематеріальні активи та інвестиційна нерухомість	19,904	19,905
Поточні забезпечення	4,196	4,211
Дебіторська заборгованість	7	196
	73,071	47,869

Суми не визнаних відстрочених податкових активів за типами тимчасових різниць станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, представлені таким чином:

Відстрочений податковий актив не було визнано Товариством станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, тому що керівництво не очікує отримання у найближчому майбутньому оподаткованого прибутку завдяки якому зможуть бути використані ці відстрочені податкові активи.

28. Непередбачені зобов'язання

(а) Капітальні зобов'язання

Станом на 31 грудня 2022 року Товариство має зобов'язання до сплати за капітальні інвестиції до інвестиційної нерухомості в сумі 22,278 тисяч гривень (31 грудня 2021 року: 23,339 тисяч гривень).

(б) Зобов'язання з плати за землю

Товариство як орендар

Орендні платежі Товариства за договорами оренди з місцевими органами самоврядування та договорами суборенди за земельні ділянки, на яких розташована інвестиційна нерухомість за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року складають 6,107 тисяч гривень (2021: 31,855 тисяч гривень). Платежі можуть бути змінені орендодавцем не частіше рази на рік у разі зміни цілі використання земельних ділянок, зміни мінімального розміру орендної плати за землю, підвищення цін і тарифів та інших випадках, визначених українським законодавством. Ці платежі вважаються змінними, які не залежать від індексу або ставки, та не включені у визначення орендних зобов'язань станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року (Примітка 5 (м)).

(в) Судові процеси

У ході звичайної діяльності Товариство бере участь у різних судових процесах. На думку управлінського персоналу, результат таких процесів не матиме суттєвого впливу на фінансовий стан чи результати діяльності Товариства.

(г) Українська система оподаткування

Товариство здійснює більшість операцій в Україні і тому має відповідати вимогам податкового законодавства України. Для української системи оподаткування характерним є наявність численних податків та законодавство, яке часто змінюється, може застосовуватися ретроспективно, мати різне тлумачення, а в деяких випадках є суперечливим.

Нерідко виникають протиріччя у тлумаченні податкового законодавства між місцевою, обласною і державною податковими службами, а також між Міністерством фінансів та іншими державними органами. Податкові декларації підлягають перевірці з боку різних органів влади, які згідно з законодавством мають право застосовувати суворі штрафні санкції, а також стягувати пеню. Податковий рік залишається відкритим для податкових перевірок протягом трьох наступних календарних років, однак за певних обставин цей термін може бути продовжений. Ці факти створюють набагато серйозніші податкові ризики в Україні, ніж ризики, які є типовими для країн з більш розвиненими системами оподаткування.

Управлінський персонал вважає, виходячи з власного тлумачення податкового законодавства, офіційних рішень та рішень судів, що податкові зобов'язання були належним чином відображені в

обліку. Однак відповідні органи можуть мати інше тлумачення зазначених вище положень, і, якщо вони зможуть довести обґрунтованість своїх тлумачень, виконання їх рішень може значним чином вплинути на цю фінансову звітність.

У цій фінансовій звітності не був створений резерв по потенційних штрафних, пов'язаних з оподаткуванням.

29. Управління фінансовими ризиками

(а) Огляд

При використанні фінансових інструментів Товариство зазнає таких видів ризиків:

- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- ринковий ризик.

У цій примітці представлена інформація щодо кожного із зазначених ризиків, яких зазнає Товариство, про цілі, політику та процедури оцінки та управління ризиками, а також про управління капіталом Товариства. Більш детальна кількісна інформація розкрита у відповідних примітках до цієї фінансової звітності.

Структура управління ризиками

Управлінський персонал несе загальну відповідальність за створення структури управління ризиками і здійснення нагляду за нею. Учасники здійснюють нагляд за тим, як управлінський персонал контролює дотримання політики і процедур управління ризиками, а також аналізує адекватність структури управління ризиками стосовно самих ризиків.

Політики Товариства у сфері управління ризиками розробляються з метою виявлення і аналізу ризиків, з якими стикається Товариство, встановлення належних лімітів ризиків і засобів контролю за ними, а також моніторингу ризиків і дотримання лімітів. Політики і системи управління ризиками регулярно переглядаються з метою відображення змін ринкових умов і діяльності Товариства.

(б) Кредитний ризик

Кредитний ризик являє собою ризик фінансового збитку для Товариства у випадку невиконання клієнтом чи контрагентом своїх договірних зобов'язань за фінансовим інструментом і виникає, головним чином, у зв'язку з дебіторською заборгованістю клієнтів Товариства, фінансовими допомогами та грошима та їх еквівалентами.

(і) Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги

Рівень кредитного ризику залежить, головним чином, від індивідуальних характеристик кожного клієнта.

Здійснюючи моніторинг кредитного ризику, пов'язаного з клієнтами, Товариство розподіляє їх по групах відповідно до їх кредитних характеристик, а також згідно з їх географічним місцезнаходженням, галузевою приналежністю, структурою заборгованості за строками, договірними строками погашення зобов'язань та наявністю фінансових труднощів у минулому.

Товариство створює резерв на покриття збитків від зменшення корисності, який являє собою його оцінку очікуваних збитків від дебіторської заборгованості за товари, роботи та послуги. Товариство використовує матрицю коефіцієнтів очікуваних кредитних збитків в розрізі періоду прострочки. В основі їх розрахунку лежить оцінка історичного відсотка збитку від списання дебіторської заборгованості. Макроекономічні чинники мають незначний вплив на історичні рівні збитковості у зв'язку з короткостроковим характером дебіторської заборгованості Товариства.

Аналіз термінів погашення дебіторської заборгованості за продукцію (товари, роботи, послуги) наведено нижче:

	31 грудня 2022 року			31 грудня 2021 року	
	Кредитно знецінена	До нарахування резерву на покриття збитків від зменшення корисності	Зменшення корисності	До нарахування резерву на покриття збитків від зменшення корисності	Зменшення корисності
<i>(у тисячах гривень)</i>					
Не прострочена	Ні	25,078	11	37,551	92
Прострочена на 1-30 днів	Ні	-	-	-	-
Прострочена на 31-60 днів	Ні	271	3	267	3
Прострочена на 61-90 днів	Ні	-	-	-	-
Прострочена більш ніж на 90 днів	Так	3,710	24	1,335	995
Всього		29,059	38	39,153	1,090

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року, інша поточна дебіторська заборгованість та інші оборотні активи не є простроченими. Зменшення корисності дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги було оцінене на основі очікуваних кредитних збитків протягом усього очікуваного строку дії фінансового інструменту, що є короткостроковим, як несуттєве.

(ii) Грошові кошти та їх еквіваленти

На 31 грудня 2022 р. Товариство утримувало гроші та їх еквіваленти в банках на суму 485 тисяч гривень (31 грудня 2021 року: 87,255 тисяч гривень), яка являє собою максимальний рівень кредитного ризику по цих активах.

Аналіз банків, в яких Товариство утримувало грошові кошти та їх еквіваленти згідно з рейтингом, визначеним рейтинговим агентством Moody's або еквівалентним рейтингом, наведено нижче:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Без рейтингу	385	322
A1	80	-
Saa2	20	-
B2	-	86,933
	485	87,255

Рівень кредитного ризику

Максимальний рівень кредитного ризику представлений балансовою вартістю фінансових активів і представлений таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Видані фінансові допомоги	281,515	141,900
Грошові кошти та їх еквіваленти	485	87,255
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	29,021	38,063
	311,021	267,218

Зменшення корисності дебіторської заборгованості за виданою фінансовою допомогою було оцінене на основі очікуваних кредитних збитків протягом усього очікуваного строку дії фінансового інструменту, що є короткостроковим або за вимогою, як несуттєве. У зв'язку з чим Товариство не відобразило в обліку резерв під збитки від зменшення корисності на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року. Товариство вважає, що баланси виданої фінансової допомоги мають низький кредитний ризик.

(в) Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що Товариство не зможе виконати свої фінансові зобов'язання у строки їх погашення. Підхід до управління ліквідністю полягає у максимальному забезпеченні наявності достатнього рівня ліквідності, необхідного для виконання фінансових зобов'язань у визначені строки погашення як у звичайних, так і в несприятливих умовах, щоб при цьому не були понесені неприйнятні збитки і не виник ризик завдання шкоди репутації Товариства.

Строки погашення фінансових зобов'язань згідно з укладеними договорами, включаючи виплату процентів і не враховуючи вплив договорів про взаємозалік, представлені нижче.

31 грудня 2022 року	Балансова вартість	Грошові потоки згідно з договорами	До одного року	Від одного до п'яти років	Більше п'яти років
(у тисячах гривень)					
Кредити та позики	556,634	681,025	130,055	550,970	-
Торгова та інша кредиторська заборгованість	15,052	15,052	15,052	-	-
	571,686	696,077	145,107	550,970	-
31 грудня 2021 року	Балансова вартість	Грошові потоки згідно з договорами	До одного року	Від одного до п'яти років	Більше п'яти років
(у тисячах гривень)					
Кредити та позики	442,927	534,149	67,922	466,227	-
Торгова та інша кредиторська заборгованість	14,537	14,537	14,537	-	-
	457,464	548,686	82,459	466,227	-

(г) Ринковий ризик

Ринковий ризик полягає у тому, що зміни ринкових цін, таких як валютні курси, процентні ставки і курси цінних паперів, будуть впливати на доходи або на вартість фінансових інструментів. Метою управління ринковим ризиком є управління і контроль рівня ринкового ризику у межах прийнятних параметрів при оптимізації доходності за ризик. Товариство несе фінансові зобов'язання з метою управління ринковими ризиками. Всі такі операції здійснюються згідно з інструкціями управлінського персоналу.

(i) Валютний ризик

У Товариства виникає валютний ризик у зв'язку з закупками, валютними залишками по кредитам та позикам та залишками коштів на банківських рахунках деномінованими в іноземних валютах. Валютами, в яких, головним чином деноміновані ці операції, є долари США та євро.

Що стосується монетарних активів та зобов'язань, деномінованих в іноземних валютах, то Товариство забезпечує утримання чистого рівня валютного ризику на прийнятному рівні шляхом придбання чи продажу іноземних валют за курсами спот, якщо це необхідно для усунення короткострокових дисбалансів.

Рівень валютного ризику представлений таким чином:

	Долар США	Євро
<i>(у тисячах гривень)</i>		
На 31 грудня 2022 року		
Грошові кошти та їх еквіваленти	20	6
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	(11,561)
Кредити та позики	(489,211)	-
Чиста коротка позиція	(489,191)	(11,555)
На 31 грудня 2021 року		
Грошові кошти та їх еквіваленти	86,088	5
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	(8,562)
Кредити та позики	(342,408)	-
Чиста коротка позиція	(256,320)	(8,557)

Ослаблення курсу гривні по відношенню до зазначених валют на 10% привело б до зменшення чистого прибутку та зменшення власного капіталу на суми, представлені у таблиці нижче. При цьому припускається, що всі інші змінні величини, зокрема, процентні ставки, залишаються постійними.

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Євро	948	702
Долар США	40,114	21,018

Зміцнення курсу гривні по відношенню до зазначених валют на 10% справило б рівний, але протилежний за значенням вплив на чистий прибуток та власний капітал, за умови, що всі інші змінні величини залишаються постійними.

(ii) Процентний ризик

У Товариства виникає процентний ризик у зв'язку з отриманими кредитами та позиками. Зміни процентних ставок впливають на запозичення, змінюючи або їх справедливую вартість (боргові зобов'язання з фіксованою ставкою), або майбутні потоки грошових коштів (боргові зобов'язання з перемінною ставкою). Управлінський персонал не має офіційної політики визначення співвідношення сум позик з фіксованими процентними ставками і позик із перемінними процентними ставками. Однак при отриманні нового фінансування і в подальшому управлінський персонал керується своїми судженнями для прийняття рішення щодо того, яка процентна ставка – фіксована чи перемінна – буде більш вигідною для Товариства протягом очікуваного періоду до строку погашення заборгованості.

Фінансові інструменти Товариства, за якими нараховуються проценти, представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Інструменти з фіксованими ставками		
Кредити та позики від банків	67,423	100,519

Інструменти з перемінними ставками

Кредити та позики від банків	366	273
Кредити та позики від пов'язаних сторін	488,845	342,135

Аналіз чутливості фінансових інструментів з фіксованою процентною ставкою до змін справедливої вартості

Товариство не обліковує жодні фінансові інструменти з фіксованою ставкою процента в порядку, передбаченому для інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, або для інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід. Тому будь-яка зміна процентних ставок на звітну дату не вплинула б на величину прибутку або збитку за період або величину власного капіталу.

Аналіз чутливості грошових потоків за фінансовими інструментами з перемінною процентною ставкою

Збільшення/зменшення на 100 базисних пунктів у процентних ставках на звітну дату збільшило/зменшило б чистий прибуток та зменшило/збільшило власний капітал на 4,012 тисяч гривень за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року (31 грудня 2021 року: 2,808 тисяч гривень). Цей аналіз передбачає, що всі інші змінні величини, зокрема валютні курси, залишаються незмінними.

(д) Справедлива вартість

Оцінена справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначена із застосуванням існуючої ринкової інформації та належних методологій оцінки вартості. Однак для оцінки справедливої вартості необхідно суттєвим чином проаналізувати ринкові дані. Отже, оцінена справедлива вартість не обов'язково вказує суми, які могли б бути отримані на ринку у даний час. Використання різних припущень стосовно ринку та/або методологій оцінки може мати суттєвий вплив на оцінену справедливую вартість.

Розрахункова справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням ринкових курсів фінансових активів, для яких існує активний ринок, методології дисконтованих грошових потоків та інших відповідних методологій оцінки вартості на кінець року і не відображає справедливую вартість цих інструментів на дату затвердження та оприлюднення цієї фінансової звітності. Оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо очікуваних у майбутньому грошових потоків, поточних економічних умов, характеристик ризику різних фінансових інструментів та інших факторів.

Оцінка справедливої вартості ґрунтується на існуючих фінансових інструментах без оцінки вартості очікуваної майбутньої діяльності та оцінки активів та зобов'язань, що не вважаються фінансовими інструментами. Крім того, ефект оподаткування сум, які можуть бути отримані в результаті реалізації нереалізованих прибутків та збитків, що може вплинути на оцінку справедливої вартості, не враховувався.

Управлінський персонал вважає, що для всіх фінансових активів та зобов'язань балансова вартість наближається до їх справедливої вартості станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року. Така справедлива вартість була оцінена шляхом дисконтування очікуваних майбутніх грошових потоків під ринкову процентну ставку для аналогічних фінансових інструментів, що переважають станом на звітну дату. Оціночна справедлива вартість класифікується в межах Рівня 2 ієрархії справедливої вартості.

30. Операції з пов'язаними сторонами

У ході звичайної діяльності Товариство здійснює операції з пов'язаними сторонами. Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснює значний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень.

Пов'язані сторони включають акціонерів, провідний управлінський персонал і його близьких родичів, а також компанії, що знаходяться під контролем чи значним впливом з боку цих сторін.

Ціни по операціях з пов'язаними сторонами визначаються на регулярній основі.

(а) Відносини контролю

Безпосередньою материнською компанією Товариства є ТОВ «Ф.К.А.У.». Кінцевим материнським підприємством Товариства є ЕЛО, а її кінцевою контролюючою стороною є Асоціація сім'ї Мюл'є.

(б) Операції з управлінським персоналом

Суми винагороди, виплачені основному управлінському персоналу за роки, що закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Заробітна плата	6,038	1,057
Нарахування на заробітну плату	1,216	236
	<u>7,254</u>	<u>1,293</u>

До основного управлінського персоналу належать Генеральний директор, його заступники та директори департаментів.

(в) Операції та залишки з іншими пов'язаними сторонами

Результати операцій з іншими пов'язаними сторонами, за роки, що закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Збиток від реалізації фінансових інвестицій	-	(105)
Інші операційні витрати	(9)	-
Витрати на оренду вхідну	(475)	(2,593)
Витрати по гарантії	(3,670)	(3,884)
Консультаційні послуги	(4,054)	(4,863)
Витрати по відсоткам по кредитах	(37,058)	(24,663)
Дохід від оренди	178,110	288,077
Дохід від перевиставлення комунальних та інших витрат	73,463	66,344
Інші операційні доходи	-	1

Залишки за розрахунками Товариства з іншими пов'язаними сторонами представлені таким чином:

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
(у тисячах гривень)		
Видана фінансова допомога	281,515	141,900
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	27,694	36,951
Розрахунки за договорами доручення	5,087	5,087
Кредити та позики	(488,845)	(342,134)
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги, основні засоби	(9,390)	(9,145)
Отримані аванси за договорами доручення	(4,440)	(4,440)
Отримані аванси за товари, роботи, послуги	(1,535)	-
Отримані аванси за інвестиційними договорами	(279)	(279)

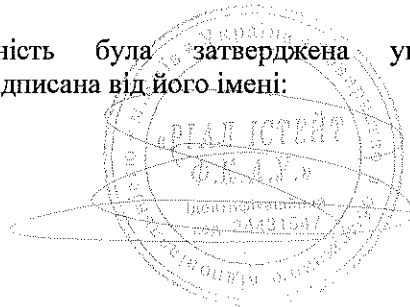
31. Події після звітної дати

Товариство оцінило події з дати балансу по дату, коли фінансова звітність була наявна для випуску.

Після 31 грудня 2022 р. не було значних подій, які вимагали б внесення змін або додаткових розкриттів у цій фінансовій звітності.

Ця фінансова звітність була затверджена управлінським персоналом Товариства 31 травня 2022 року і підписана від його імені:

Керівник



Гонсальвес Домінік Аделіно



Звіт незалежних аудиторів

Учасникам Товариства з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.» («Компанія»), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2022 р., звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звітів про власний капітал та про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток, включаючи стислий виклад значущих облікових політик та іншу пояснювальну інформацію.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2022 р. та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, виданих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку («МСФЗ»), та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту («МСА»). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудиторів за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи міжнародні стандарти незалежності) 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. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суб'єкт господарювання: Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Код ЄДРПОУ № 34431547

Незалежний аудитор: Приватне акціонерне товариство «КПМГ Аудит», компанія, яка зареєстрована згідно із законодавством України, член глобальної організації незалежних фірм КРМГ, що входять до КРМГ International Limited, приватної англійської компанії з відповідальністю, обмеженою гарантіями своїх учасників.

Код ЄДРПОУ № 31032100.

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 2397.

Адреса: вул. Князів Острозьких, 32/2, Київ, 01010, Україна

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 1(б) до фінансової звітності, яка описує негативний вплив військового вторгнення, розпочатого Російською Федерацією на територію України 24 лютого 2022 року. Як зазначено у Примітці 1(б), ці події або умови разом з іншими питаннями, викладеними у Примітці 1(б), вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається зі Звіту про управління (звіту керівництва), але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудиторів щодо неї. Очікується, що Звіт про управління (звіт керівництва) буде наданий нам після дати цього звіту аудиторів.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, якщо вона буде нам надана, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

Відповідальність аудиторів за аудит фінансової звітності

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

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

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



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

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежних аудиторів, є:



Олександр Олегович Гаврилюк

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності № 101470

Заступник директора,

ПрАТ «КПМГ Аудит»

31 травня 2023 р.

Київ, Україна