

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

**Фінансова звітність
станом на та за рік, що закінчився
31 грудня 2023 року
і Звіт незалежних аудиторів**

Ця фінансова звітність складається із 42 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 2023 року
Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2023 року

Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»	Дата (рік, місяць, число)	Коды		
			2024	01	01
Територія	Оболонський р-н	за ЄДРПОУ	34431547		
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОАТУУ	UA80000000000551439		
Вид економічної діяльності	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	за КОПФГ	240		
Середня кількість працівників	34	за КВЕД	68.20		
Адреса, телефон	04073, м. Київ, проспект Степана Бандери, 15-А, (044)3913825				
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 2023 року
Форма №1

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Код за ДКУД
				1801001
1	2	3	4	Примітки
5				
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:	1000	158	-	
первісна вартість	1001	13,980	13,980	
знос	1002	(13,822)	(13,980)	
Незавершені капітальні інвестиції	1005	122,654	125,782	6
Основні засоби:	1010	7,558	6,445	
первісна вартість	1011	15,702	15,740	
знос	1012	(8,144)	(9,295)	
Інвестиційна нерухомість	1015	1,357,902	1,060,061	6
первісна вартість	1016	2,048,247	2,066,244	
знос	1017	(690,345)	(1,006,183)	
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	1,488,272	1,192,288	
II. Оборотні активи				
Запаси	1100	294	1,360	
Виробничі запаси	1101	294	1,360	
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	29,021	36,596	7
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
за виданими авансами	1130	42,274	44,552	9
з бюджетом	1135	28,672	3,985	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	4,868	4,899	
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-	
Гроші та їх еквіваленти:	1165	485	119	29 (ii)
Готівка	1166	-	-	
Рахунки в банках	1167	485	119	
Витрати майбутніх періодів	1170	55	39	
Інші оборотні активи	1190	283,823	38,568	10
Усього за розділом II	1195	389,492	130,118	
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, і групи вибуття	1200	-	-	
Баланс	1300	1,877,764	1,322,406	

Баланс (Звіт про фінансовий стан) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-42, 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 2023 року
Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2023 року
(продовження)

ПАСИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Примітки
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
I. Власний капітал				
Зареєстрований (паівовий) капітал	1400	2,047,924	2,214,756	11
Капітал в дооцінках	1405	-	-	
Додатковий капітал	1410	135,957	135,957	
Резервний капітал	1415	-	-	
(Непокритий збиток)/нерозподілений прибуток	1420	(918,772)	(1,108,507)	
Неоплачений капітал	1425	-	-	
Вилучений капітал	1430	-	-	
Усього за розділом I	1495	1,265,109	1,242,206	
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-	
Довгострокові кредити банків	1510	33,699	-	12
Інші довгострокові зобов'язання	1515	457,108	-	12
Довгострокові забезпечення	1520	-	-	
Цільове фінансування	1525	-	-	
Усього за розділом II	1595	490,807	-	
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600	757	713	12
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями	1610	33,333	33,333	12
товари, роботи, послуги	1615	15,052	17,967	13
розрахунками з бюджетом	1620	1,878	5,852	
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-	
розрахунками зі страхування	1625	117	129	
розрахунками з оплати праці	1630	482	500	
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	14,261	8,295	14
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-	
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-	
Поточні забезпечення	1660	24,231	13,408	15
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-	
Інші поточні зобов'язання	1690	31,737	3	12, 16
Усього за розділом III	1695	121,848	80,200	
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, і групами вибуття	1700	-	-	
Баланс	1900	1,877,764	1,322,406	

Загальна сума зобов'язань на 31 грудня 2023 року дорівнює сумі рядків 1595, 1695 та 1700 і становить 80,200 тисяч гривень (31 грудня 2022 року: 612,655 тисяч гривень).

Керівник



Баланс (Звіт про фінансовий стан) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-42, 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 2023 року
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

Підприємство

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

Дата (рік, місяць, число)
 за СДРПОУ

Коди		
2024	01	01
34431547		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
 за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року
 Форма №2

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	Код за ДКУД	Примітки
			1801003	
1	2	3	4	5
I. Фінансовий результат				
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	340,433	259,151	17
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(438,269)	(180,847)	18
Валовий:				
Прибуток	2090	(97,836)	78,304	
Збиток	2095	-	-	
Інші операційні доходи	2120	11,398	3,434	21
Адміністративні витрати	2130	(27,942)	(25,555)	19
Витрати на збут	2150	(2,596)	(55)	
Інші операційні витрати	2180	(25,404)	(11,004)	22
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
Прибуток	2190	(142,380)	45,124	
Збиток	2195	-	-	
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-	
Інші фінансові доходи	2220	21	36	23
Інші доходи	2240	-	39	25
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-	
Фінансові витрати	2250	(45,630)	(176,695)	24
Витрати від участі в капіталі	2255	-	-	
Інші витрати	2270	(1,277)	(9,035)	26
Прибуток/(збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-	
Фінансовий результат до оподаткування:				
Прибуток	2290	-	-	
Збиток	2295	(189,266)	(140,531)	
Витрати/(дохід) з податку на прибуток	2300	-	-	27
Прибуток/(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-	
Чистий фінансовий результат:				
Прибуток	2350	-	-	
Збиток	2355	(189,266)	(140,531)	

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-42, 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 2023 року
 Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року
 (продовження)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
<i>I</i>	2	3	4	5
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	(189,266)	(140,531)	

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

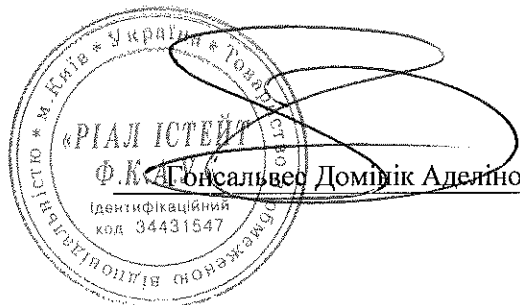
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
<i>I</i>	2	3	4	5
Матеріальні затрати	2500	90,729	73,996	
Витрати на оплату праці	2505	12,711	13,054	19, 20
Відрахування на соціальні заходи	2510	2,756	2,760	19, 20
Амортизація	2515	108,041	105,124	18, 19, 22
Інші операційні витрати	2520	279,973	22,527	
Разом	2550	494,210	217,461	

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
<i>I</i>	2	3	4	5
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 збиток в розмірі 143,657 тисяч гривень у 2023 році (2022 р.: прибуток 36,128 тисяч гривень).

Керівник



Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-42, 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 2023 року
Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

Підприємство

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

Дата (рік, місяць, число)
 за ЄДРПОУ

Коди		
2024	01	01
34431547		

Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)
за рік, що закінчився 31 грудня 2023 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	-	189,266	-	140,531	
Коригування на:						
амортизацію необоротних активів	3505	108,041	X	105,124	X	18, 19, 22
збільшення/(зменшення) забезпечень	3510	-	10,823	-	49	
прибуток/(збиток) від нереалізованих курсових різниць	3515	1,115	-	116,965	-	21, 22, 24
прибуток/(збиток) від неопераційної діяльності та інших негрошових операцій	3520	208,815	-	8,608	-	
Прибуток/(збиток) від реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття	3523	-	-	-	-	
Прибуток/(збиток) від реалізації фінансових інвестицій	3524	-	-	-	-	
Зменшення/(відновлення) корисності необоротних активів	3526	209,210	-	-	-	18
Фінансові витрати	3540	45,616	X	56,517	X	24
Збільшення/(зменшення) оборотних активів	3550	12,325	-	-	25,247	
Збільшення/(зменшення) поточних зобов'язань	3560	-	2,197	-	7,525	
Грошові кошти від операційної діяльності	3570	173,626	-	113,862	-	
Сплачений податок на прибуток	3580	X	-	X	-	
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	173,626	-	113,862	-	
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності						
Надходження від реалізації фінансових інвестицій	3200	-	X	-	X	
необоротних активів	3205	-	X	1,300	X	
Надходження від отриманих:						
відсотків	3215	-	X	-	X	
дивідендів	3220	-	X	-	X	
Надходження від деривативів	3225	-	X	-	X	
Інші надходження*	3250	246,682	X	-	X	
Витрачання на придбання:						
фінансових інвестицій	3255	X	-	X	-	
необоротних активів	3260	X	21,339	X	9,244	
Виплати за деривативами	3270	X	-	X	-	
Витрачання на надання позик	3275	X	-	X	139,615	
Інші платежі	3290	X	-	X	-	
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	225,343	-	-	147,559	

Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках П-42, 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 2023 року
Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року
(продовження)

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року		Примітки
		надходження	видаток	надходження	видаток	
<i>1</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	166,832	X	-	X	
отримання позик	3305	-	X	-	X	
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	X	-	X	
Інші надходження	3340	-	X	-	X	
Витрачання на:						
вкуп власних акцій	3345	X	-	X	-	
погашення позик	3350	X	490,441	X	33,333	12
сплату дивідендів	3355	X	-	X	-	
Витрачання на сплату відсотків	3360	X	75,646	X	25,985	12
Інші платежі	3390	X	-	X	-	
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	399,255	-	59,318	
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-	286	-	93,015	
Залишок коштів на початок року	3405	485	X	87,255	X	
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	80	6,245	-	
Залишок коштів на кінець року	3415	119	X	485	X	

* Інші надходження за 2023 рік представлені в основному погашенням виданої поворотної фінансової допомоги.

Керівник



Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-42, 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 2023 року
 Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

Коди	
2024	01 01
34431547	

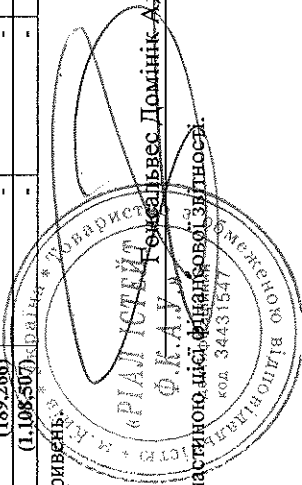
Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

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

Звіт про власний капітал
за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року
Форма №4

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (паювний) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Код за ДКУД		
							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	-	(918,772)	-	-	1,265,109
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	(469)	-	-	(469)
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	2,047,924	-	135,957	-	(919,241)	-	-	1,264,640
Чистий (збиток)/ прибуток за звітний період ⁽¹⁾	4100	-	-	-	-	(189,266)	-	-	(189,266)
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	166,832	-	-	-	-	-	-	166,832
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	166,832	-	-	-	(189,266)	-	-	(22,434)
Залишок на кінець року	4300	2,214,756	-	135,957	-	(1,108,507)	-	-	1,242,206

⁽¹⁾ Загальна сума сукупного доходу розраховується з рядків 4100 та 4110, складаючи в сумі (189,266) тисяч гривень.



Керівник

Звіт про власний капітал слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-42, 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 2023 року
 Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

Коди	2023	01	01
	34431547		

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

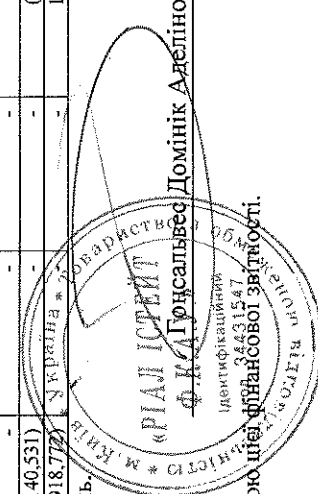
Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

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

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у доопітках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Код за ДКУД	Всього
Залишок на початок року	4000	2,047,924	-	135,957	-	(777,856)	-	-	1801005	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 прибуток(збиток) 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 зміни в 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, складючи в сумі (140,531) тисяча гривень.

Керівник



Звіт про власний капітал слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-42, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

**Примітки до фінансової звітності станом на та за рік,
що закінчився 31 грудня 2023 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	27
8.	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	27
9.	Дебіторська заборгованість за виданими авансами	28
10.	Інші оборотні активи	28
11.	Статутний (пайовий) капітал	28
12.	Кредити та позики	29
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	33
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	34
28.	Непередбачені зобов'язання	35
29.	Управління фінансовими ризиками	36
30.	Операції з пов'язаними сторонами	41
31.	Події після звітної дати	42

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 2023 та 31 грудня 2022 рр. Товариство мало наступних власників:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Товариство з обмеженою відповідальністю «Ф.К.А.У.»	100.00%	100.00%
Разом	100.00%	100.00%

Станом на 31 грудня 2023 року загальна кількість працівників Товариства становила 34 особи (31 грудня 2022 року: 35 осіб).

(б) Умови здійснення діяльності

На бізнес Товариства впливають економіка та фінансові ринки України, яким притаманні особливості ринку, що розвивається. Правова, податкова і адміністративна системи продовжують розвиватися, проте пов'язані з ризиком неоднозначності тлумачення їх вимог, які до того ж схильні до частих змін що у сукупності з іншими юридичними та фіскальними перешкодами створює додаткові проблеми для суб'єктів господарювання, які ведуть бізнес в Україні.

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Війна, що триває, призвела до значних людських жертв, суттєвого переміщення населення, пошкодження інфраструктури, відключень електроенергії та значного порушення економічної діяльності в Україні в цілому. Це також мало негативний та тривалий вплив на політичне та бізнес-середовище в Україні, у тому числі на здатність багатьох суб'єктів господарювання продовжувати свою діяльність у звичайному режимі. У відповідь на військове вторгнення Президентом України було запроваджено воєнний стан, який наразі продовжено до 11 серпня 2024 року.

Протягом 2023 та 2024 років активні бойові дії залишаються інтенсивними, хоча й зосередженими на сході та півдні України, а Автономна Республіка Крим та більша частина території Донецької, Луганської, Херсонської та Запорізької областей все ще перебувають під окупацією. Крім того, з жовтня 2022 року Російська Федерація розпочала ракетні та безпілотні атаки, які вплинули на електромережу, а також на іншу критично важливу цивільну інфраструктуру по всій Україні.

Незважаючи на війну, що триває, макроекономічні показники виявилися більш стійкими, ніж очікувалося спочатку. У січні 2024 року Національний банк України («НБУ») покращив прогноз зростання реального ВВП на 2023 рік до 5.7%. Річна інфляція знизилася до 5.1%. Також відбулись зниження облікової ставки НБУ з 25% до 13.5% та відмова від політики прив'язки обмінного курсу. Однак існують очікування щодо сповільнення зростання через війну, що триває. Тим часом, баланс бюджету продовжує демонструвати значний дефіцит, спричинений видатками, пов'язаними з обороною та національною безпекою. Прогнози в цілому підлягають значним ризикам, насамперед через підвищену невизначеність, спричинену війною, а також можливі затримки або скорочення обсягів зовнішнього фінансування.

З початком війни НБУ запровадив певні адміністративні обмеження на операції з обміну валюти та рух капіталу, включаючи обмеження виплат відсотків і дивідендів за кордон. Через ці обмеження можливості обміну гривні є лімітованими, і вона не є вільно конвертованою валютою.

Після початку вторгнення всі глобальні рейтингові агентства знизили рейтинги України: Fitch - до рівня CC, Moody's - до рівня Ca зі стабільним прогнозом, а S&P - до рівня CCC з негативним прогнозом.

За нинішніх обставин Товариство продовжує свою операційну діяльність. Для цілей своєї оцінки безперервності діяльності управлінський персонал дійшов висновку, що існує обґрунтована можливість того, що Товариство зможе продовжувати безперервну діяльність, виходячи, серед іншого, з таких міркувань:

- Товариство має можливість підтримувати повноцінну 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 для повноцінної операційної діяльності;
- На дату фінансової звітності керівництво Товариства та ELO не мають наміру призупиняти або ліквідувати діяльність Товариства в Україні. 28 лютого 2024 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 на безперервній основі, 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, які можуть становити загрозу для операційної діяльності, а також призвести до подальших збоїв у роботі ланцюгів постачання та у фінансуванні як для Товариства, так і для його клієнтів.

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 2023 року	Курс обміну на 31 грудня 2022 року
Долар США	37.9824	36.5686
Євро	42.2079	38.951

На дату випуску цієї фінансової звітності, 28 травня 2024 року, курс обміну становить 40.3012 гривні за 1.00 долар США та 43.7590 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 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 значними 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.

(i) 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 для кредитів і зобов'язань з оренди, і як інші операційні доходи або як інші операційні витрати для інших активів і зобов'язань, 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 вираховуваними 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

(i) 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

(i) 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 2023 року та 31 грудня 2022 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.

(i) 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 оподатковуваного 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 інформація 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.

(с) 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.

(т) 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 2023 року представлена таким чином:

	Земля, будівлі та приладдя	Незавершені капітальні інвестиції	Всього
<i>(у тисячах гривень)</i>			
Первісна вартість			
Баланс на 1 січня 2023 року	2,048,247	579,633	2,627,880
Надходження	17,640	3,485	21,125
Трансфер	357	(357)	-
Вибуття	-	-	-
Баланс на 31 грудня 2023 року	2,066,244	582,761	2,649,005
Знос та збитки від зменшення корисності			
Баланс на 1 січня 2023 року	(690,345)	(456,979)	(1,147,324)
Нарахований знос	(106,628)	-	(106,628)
Вибуття	-	-	-
Трансфер	-	-	-
Зменшення корисності	(209,210)	-	(209,210)
Баланс на 31 грудня 2023 року	(1,006,183)	(456,979)	(1,463,162)
Балансова вартість			
На 1 січня 2023 року	1,357,902	122,654	1,480,556
На 31 грудня 2023 року	1,060,061	125,782	1,185,843

Інвестиційна нерухомість на 31 грудня 2022 року представлена таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	Земля, будівлі та приладдя	Незавершені капітальні інвестиції	Всього
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	<u>2,048,247</u>	<u>579,633</u>	<u>2,627,880</u>
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	<u>(690,345)</u>	<u>(456,979)</u>	<u>(1,147,324)</u>
Балансова вартість			
На 1 січня 2022 року	<u>1,413,462</u>	<u>170,347</u>	<u>1,583,809</u>
На 31 грудня 2022 року	<u>1,357,902</u>	<u>122,654</u>	<u>1,480,556</u>

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 2023 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 2023 року справедлива вартість інвестиційної нерухомості становить 1,447,403 тисячі гривень (31 грудня 2022 року: 2,068,174 тисячі гривень).

Визначення справедливої вартості

Справедлива вартість одного з об'єктів інвестиційної нерухомості, балансова вартість якого на 31 грудня 2023 року складає 861,322 тисячі гривень була визначена зовнішнім незалежним експертом з оцінки нерухомості КП «Українська нерухомість», 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, шляхом капіталізації операційних доходів з оренди.

Основні припущення, що використовуються при оцінці справедливої вартості, є наступними:

- Фактичний дохід з оренди за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року.
- Номінальна ставка капіталізації після оподаткування, використана при розрахунку станом на 31 грудня 2023 року, становить 13,82%.

Справедлива вартість об'єкта що оцінювався складає 652,112 тисяч гривень. Різниця між балансовою і справедливою вартістю, яка складає 209,210 тисяч гривень визнана як зменшення корисності необоротних активів (Примітка 18).

Справедлива вартість одного з об'єктів інвестиційної нерухомості, балансова вартість якого на 31 грудня 2022 року складає 233,706 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, за технікою дисконтованих грошових потоків.

Основні припущення, що використовуються при оцінці справедливої вартість, є наступними:

- Для розрахунку відновлюваної суми магазинів станом на 31 грудня 2023 року керівництво Товариства використовувало середній темп приросту виручки на рівні 1%-7% протягом 2023-2025 років.
- Номінальна ставка дисконтування після оподаткування, використана при розрахунку станом на 31 грудня 2022 року, становить 15%.

Станом на 31 грудня 2023 року та 2022 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).

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

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

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Дебіторська заборгованість орендарів	36,173	29,033
Резерв під знецінення дебіторської заборгованості	(50)	(38)
Інші	473	26
	36,596	29,021

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 2023 року та 31 грудня 2022 року дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом представлена наступним чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Заборгованість за розрахунками з податку на нерухомість	1,975	8,406
Заборгованість за розрахунками з оренди землі та податку на землю	725	18,769
Заборгованість за розрахунками з податку на прибуток	1,098	1,098
Інша заборгованість за розрахунками з податків	187	399
	3,985	28,672

9. Дебіторська заборгованість за виданими авансами

Станом на 31 грудня 2023 року дебіторська заборгованість за виданими авансами в розмірі 44,552 тисячі гривень (31 грудня 2022 року: 42,274 тисячі гривень) більшою мірою представлена авансами за комунальні послуги.

10. Інші оборотні активи

Інші оборотні активи представлені наступним чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
(у тисячах гривень)		
Фінансова допомога видана пов'язаним сторонам	34,833	281,515
ПДВ	3,735	2,308
	<u>38,568</u>	<u>283,823</u>

Станом на 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 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 2023 та на 31 грудня 2022 безпосереднім власником Товариства є ТОВ «Ф.К.А.У.» (Україна) якому належить 100.00% зареєстрованого капіталу Товариства.

Станом на 31 грудня 2023 року зареєстрований капітал становить 2,214,756 тисяч гривень (31 грудня 2022 року: 2,047,924 тисячі гривень).

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

(б) Дивіденди

Товариство не оголошувало дивідендів у 2023 та 2022 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 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>			
<i>Довгострокові зобов'язання</i>			
Кредити банків	1510	-	33,699
Кредити від пов'язаних осіб	1515	-	457,108
		-	490,807
<i>Короткострокові зобов'язання</i>			
Кредити банків	1600, 1610	34,046	34,090
Кредити від пов'язаних осіб	1690	-	31,737
		34,046	65,827
		34,046	556,634

Станом на 31 грудня 2023 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	21,35%	2024	33,665
International Finance Corporation	Долар США	SOFR 3m +1,70161%	2024	381
				34,046

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 3M+1.44%	2023-2024	366
				67,789
<i>Кредити від пов'язаних сторін</i>				
Auchan Retail International	Долар США	LIBOR 3M+6.98%	2023-2024	488,845
				488,845
				556,634

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).

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

(б) 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 2023 року:

	Кредити та позики
<i>(у тисячах гривень)</i> Баланс на 31 грудня 2022	556,634
Зміни грошових коштів від фінансової діяльності	
Погашення кредитів та позик	(490,441)
Виплачені відсотки	(75,646)
Загальні зміни грошових коштів від фінансової діяльності	(566,087)
Інші зміни	
Витрати на сплату відсотків	43,485
Курсові різниці	14
Усього інших змін, пов'язаних із зобов'язаннями	43,499
Баланс на 31 грудня 2023	34,046

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

13. Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги

Станом на 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги представлена наступним чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Кредиторська заборгованість за послуги	14,595	11,681
Кредиторська заборгованість з постачання основних засобів та інвестиційної нерухомості	3,372	3,371
	17,967	15,052

14. Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами

Станом на 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами представлена наступним чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		

Розрахунки за договорами доручення	4,440	4,440
Аванси отримані за інвестиційними договорами	2,279	2,279
Аванси отримані за товари, роботи, послуги (контрактні зобов'язання)	1,576	7,542
	8,295	14,261
	8,295	14,261

15. Поточні забезпечення

Станом на 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року поточні забезпечення представлені наступним чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Забезпечення за загальними витратами	12,489	23,309
Забезпечення виплат відпусток	919	912
Інші забезпечення	-	10
	13,408	24,231
	13,408	24,231

16. Інші поточні зобов'язання

Станом на 31 грудня 2023 року інші поточні зобов'язання представлені у вигляді розрахунків з підзвітними особами та на 31 грудня 2022 року 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 2023 року та 31 грудня 2022 року, представлений таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Дохід від оренди:		
фіксовані орендні платежі	243,952	182,807
Дохід від контрактів з клієнтами:		
комунальні та інші послуги	96,117	76,344
Дохід від інших послуг	364	-
	340,433	259,151
	340,433	259,151

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.

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Менше 1 року	192,289	207,625
Від 1 до 2 років	143,203	95,764
Від 2 до 3 років	108,902	42,392
Від 3 до 4 років	31,104	42,392
Від 4 до 5 років	18,496	42,392
Більше 5 років	77,727	120,042
	571,721	550,607

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

Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) за роки, що закінчилися 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року, представлена таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Зменшення корисності необоротних активів	209,210	-
Амортизація інвестиційної нерухомості	99,998	95,990
Витрати на комунальні та інші послуги	92,694	75,005
Орендна плата за землю	15,091	1,824
Податок на нерухомість	9,459	2,188
Суборенда землі	6,648	2,317
Інші витрати	5,169	3,523
	438,269	180,847

19. Адміністративні витрати

Адміністративні витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року, представлені таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Витрати на оплату праці	12,711	13,054
Консалтингові та аутсорсингові послуги	11,564	8,091
Відрахування на соціальні заходи	2,756	2,760
Амортизація основних засобів та нематеріальних активів	408	682
Банківські комісії	112	180
Витрати на ремонт	203	54
Інші витрати	188	734
	27,942	25,555

20. Виплати працівникам

Загальна винагорода співробітникам за роки, що закінчилися 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року представлена таким чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Витрати на оплату праці	12,711	13,054
Внески до фондів соціального страхування	2,756	2,760
	<u>15,467</u>	<u>15,814</u>

21. Інші операційні доходи

Інші операційні доходи за роки, що закінчилися 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року, представлені таким чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Дохід від операційної курсової різниці	-	3,214
Не використані забезпечення минулих періодів	11,377	217
Інші операційні доходи	21	3
	<u>11,398</u>	<u>3,434</u>

22. Інші операційні витрати

Інші операційні витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року представлені таким чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Орендна плата за землю та податок на нерухомість	14,286	2,102
Амортизація інвестиційної нерухомості та основних засобів	7,635	8,452
Витрати від операційної курсової різниці	1,101	-
Резерв сумнівних боргів	12	(1,053)
Інші витрати	2,370	1,503
	<u>25,404</u>	<u>11,004</u>

23. Інші фінансові доходи

Фінансові доходи за роки, що закінчилися 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року представлені таким чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Процентні доходи	21	36
	<u>21</u>	<u>36</u>

24. Фінансові витрати

Фінансові витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року, представлені таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Процентні витрати	43,485	52,847
Витрати з корпоративної гарантії	2,131	3,670
Збиток від курсових різниць	14	120,178
	<u>45,630</u>	<u>176,695</u>

25. Інші доходи

Інші доходи за роки, що закінчилися 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року, представлені таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Інші доходи	-	39
	<u>-</u>	<u>39</u>

26. Інші витрати

Інші витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року, представлені таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Інші витрати	1,277	9,035
	<u>1,277</u>	<u>9,035</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 2023 року та 31 грудня 2022 року, представлена таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	2023	%	2022	%
Збиток/(прибуток) до оподаткування	<u>(189,266)</u>	<u>100%</u>	<u>(140,531)</u>	<u>100%</u>
Витрати/(дохід) з податку на прибуток за діючою ставкою оподаткування	(34,068)	18,00%	(25,296)	18,00%
Податковий ефект статей, які не відносяться на витрати для цілей оподаткування	-	-	-	-
Уточнення минулих років	368	(0,19%)	94	0,00%
Зміна суми невизнаного відстроченого податкового активу	33,700	(17,81%)	25,202	(18,00%)
Витрати з податку на прибуток	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Станом на 31 грудня 2023 року, діюча ставка оподаткування становить 18% (31 грудня 2022 року: 18%).

(б) Невизнані відстрочені податкові активи

Відстрочений податковий актив повинен бути визнаний за тимчасовими різницями, що підлягають вирахуванню, якщо існує ймовірність наявності оподаткованого 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.

Суми не визнаних відстрочених податкових активів за типами тимчасових різниць станом на 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року, представлені таким чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Основні засоби, нематеріальні активи та інвестиційна нерухомість	57,531	19,904
Накопичені податкові збитки	46,982	48,964
Поточні забезпечення	2,248	4,196
Дебіторська заборгованість	9	7
	<u>106,770</u>	<u>73,071</u>

Відстрочений податковий актив не було визнано Товариством станом на 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 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 2023 року Товариство має зобов'язання до сплати за капітальні інвестиції до інвестиційної нерухомості в сумі 23,294 тисячі гривень (31 грудня 2022 року: 22,278 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 2023 року складають 35,460 тисяч гривень (2022: 6,107 тисяч гривень). Платежі можуть бути змінені орендодавцем не частіше разу 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 2023 року та 31 грудня 2022 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 штрафах, 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 допомогам та грошима та їх еквівалентами.

(i) 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 2023 року		31 грудня 2022 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	36,541	24	25,078	11
Прострочена на 1-30 днів	Ні	35	26	-	-
Прострочена на 31-60 днів	Ні	31	-	271	3
Прострочена на 61-90 днів	Ні	33	-	-	-
Прострочена більш ніж на 90 днів	Так	6	-	3,710	24
		36,646	50	29,059	38

Станом на 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 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 2023 р. Товариство утримувало гроші та їх еквіваленти в банках на суму 119 тисяч гривень (31 грудня 2022 року: 485 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 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Без рейтингу	108	385
Саа3	11	-
A1	-	80
Саа2	-	20
	119	485

Рівень кредитного ризику

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

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Видані фінансові допомоги	34,833	281,515
Грошові кошти та їх еквіваленти	119	485
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	36,596	29,021
	<u>71,548</u>	<u>311,021</u>

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 2023 року та 31 грудня 2022 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 2023 року	Балансова вартість	Грошові потоки згідно з договорами	До одного року	Від одного до п'яти років	Більше п'яти років
<i>(у тисячах гривень)</i>					
Кредити та позики Торгова та інша кредиторська заборгованість	34,046	38,201	38,201	-	-
	<u>17,967</u>	<u>17,967</u>	<u>17,967</u>	-	-
	<u>52,013</u>	<u>56,168</u>	<u>56,168</u>	-	-
31 грудня 2022 року	Балансова вартість	Грошові потоки згідно з договорами	До одного року	Від одного до п'яти років	Більше п'яти років
<i>(у тисячах гривень)</i>					
Кредити та позики Торгова та інша кредиторська заборгованість	556,634	681,025	130,055	550,970	-
	<u>15,052</u>	<u>15,052</u>	<u>15,052</u>	-	-
	<u>571,686</u>	<u>696,077</u>	<u>145,107</u>	<u>550,970</u>	-

(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 кредитах та позиках 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 2023 року		
Грошові кошти та їх еквіваленти	-	7
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	(11,762)
Кредити та позики	(381)	-
Чиста коротка позиція	(381)	(11,755)
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)

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 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Євро	964	948
Долар США	31	40,114

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 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Інструменти з фіксованими ставками		
Кредити та позики від банків	33,665	67,423
Інструменти з перемінними ставками		
Кредити та позики від банків	381	366
Кредити та позики від пов'язаних сторін	-	488,845

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 3 тисячі гривень за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року (31 грудня 2022 року: 4,012 тисяч гривень). Цей аналіз передбачає, що всі інші змінні величини, зокрема валютні курси, залишаться 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 справедливу 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 справедливу 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 2023 року та 31 грудня 2022 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 ELO, 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 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Заробітна плата	5,997	6,038
Нарахування на заробітну плату	1,240	1,216
	<u>7,237</u>	<u>7,254</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 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Витрати на оренду вхідну	(2,896)	(475)
Витрати по гарантії	(2,131)	(3,670)
Консультаційні послуги	(5,198)	(4,054)
Витрати по відсоткам по кредитах	(30,838)	(37,058)
Інші операційні витрати	(1,376)	(9)
Дохід від оренди	232,536	178,110
Дохід від перевиставлення комунальних та інших витрат	89,723	73,463
Дохід від перевиставлення витрат з орендної плати за землю	13,287	6,458
Інші операційні доходи	364	-

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Примітки до фінансової звітності на та за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

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

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<i>(у тисячах гривень)</i>		
Видана фінансова допомога	34,833	281,515
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	34,240	27,694
Розрахунки за договорами доручення	5,087	5,087
Кредити та позики	-	(488,845)
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги, основні засоби	(11,706)	(9,390)
Отримані аванси за договорами доручення	(4,440)	(4,440)
Отримані аванси за товари, роботи, послуги	-	(1,535)
Отримані аванси за інвестиційними договорами	(279)	(279)

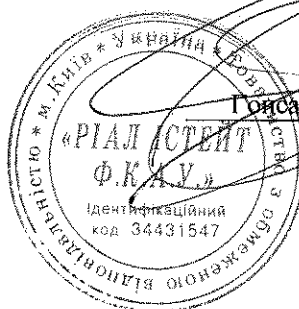
31. Події після звітної дати

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

Після 31 грудня 2023 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 28 травня 2024 року і підписана від його імені:

Керівник



Гонсалвес Домінік Аделіно

Звіт незалежних аудиторів

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

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.» («Компанія»), що складається зі:

- балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2023 року;
- звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід) за рік, що закінчився зазначеною датою;
- звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою;
- звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою; і
- приміток, включаючи суттєві облікові політики та іншу пояснювальну інформацію.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2023 року та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, виданих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку («Стандарти 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.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

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

Приватне акціонерне товариство «КПМГ Аудит»

вул. Князів Острозьких, 32/2, Київ, 01010, Україна
тел. +380 44 490 5507, факс +380 44 490 5508, kpmg.ua

ПРАТ «КПМГ Аудит», компанія, яка зареєстрована згідно із законодавством України, член глобальної організації незалежних фірм KPMG, що входять до KPMG International Limited, приватної англійської компанії з відповідальністю, обмеженою гарантіями своїх учасників.

Ідентифікаційний код юридичної особи 31032100 в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань

Реєстраційний номер 2397 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

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 робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, коли 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 Стандартів бухгалтерського обліку 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:



Гаврилюк Олександр Олександрович
Реєстровий номер у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101470
Заступник директора,

ПРАТ «КПМГ Аудит»

28 травня 2024 року

Київ, Україна