

Х. Структура капіталу

№ з/п	Тип та/або клас акцій	Кількість акцій (шт.)	Номінальна вартість (грн)	Права та обов'язки	Наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру
1	2	3	4	5	6

1	Прості іменні	103037100	0,25	<p>Особи, які набули право власності на акції Товариства, є акціонерами Товариства.</p> <p>Кожна проста акція надає акціонеру - її власнику однакову сукупність прав, включаючи права:</p> <ul style="list-style-type: none"> - брати участь в управлінні Товариством; - отримувати інформацію про господарську діяльність Товариства у порядку, передбаченому внутрішніми документами Товариства; - отримувати дивіденди; - отримати у разі ліквідації Товариства частину його майна або вартість частини майна Товариства; - вимагати проведення аудиторських та/або спеціальних перевірок діяльності Товариства у разі володіння не менш ніж 10 відсотками простих акцій Товариства; - вимагати обов'язкового викупу Товариством усіх або частини належних йому акцій у випадках та порядку, передбачених чинним законодавством України та внутрішніми документами Товариства; - відчувувати належні йому (акціонеру) акції без згоди інших акціонерів Товариства; - користуватися іншими правами у випадках та порядку, встановлених цим Статутом та чинним законодавством України; <p>Одна голосуюча акція Товариства надає акціонеру один голос для вирішення кожного питання на загальних зборах, крім випадків проведення кумулятивного голосування.</p> <p>Усі акціонери Товариства зобов'язані:</p> <ul style="list-style-type: none"> - дотримуватися Статуту, інших внутрішніх документів Товариства; - виконувати рішення Загальних зборів та інших органів Товариства; - виконувати свої зобов'язання перед Товариством, у тому числі оплачувати акції у розмірі, порядку та засобами, передбаченими цим Статутом; - не розголошувати комерційну таємницю та конфіденційну інформацію про діяльність Товариства; <p>Відшкодовувати Товариству витрати, пов'язані з підготовкою та наданням акціонеру інформації за його запитом;</p>	Немає
---	---------------	-----------	------	--	-------

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Нести інші обов'язки, встановлені Статутом та чинним законодавством України.

Примітки: Акціями посвідчуються корпоративні права акціонера щодо Товариства, включаючи право на отримання частини прибутку Товариства у вигляді дивідендів та право на отримання частини майна Товариства у разі його ліквідації, право на управління Товариством, а також немайнові права, передбачені Цивільним кодексом України та чинним законодавством України, що регулює питання створення, діяльності та припинення акціонерних товариств.
 Акція є неподільною. У випадку, коли одна й та сама акція належить декільком особам, для реалізації прав, наданих акцією, вони визнаються єдиним власником акції і можуть реалізовувати свої права на акцію через одного із співвласників на підставі довіреності або через обраного представника.
 Всі прості акції надають рівні права на отримання дивідендів та майна за результатами ліквідації Товариства. Кожна голосуюча акція надає акціонеру один голос для вирішення кожного питання на Загальних зборах акціонерів, крім випадків проведення кумулятивного голосування.

XI. Відомості про цінні папери емітента

1. Інформація про випуски акцій емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Тип цінного папера	Форма існування та форма випуску	Номінальна вартість (грн)	Кількість акцій (шт.)	Загальна номінальна вартість (грн)	Частка у статутному капіталі (%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
02.06.2010	302/1/10	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000069538	Акція проста бездокументарна іменна	Електронні іменні	0,25	103037100	25759275,00	100

Опис: Обіг цінних паперів здійснюється на внутрішньому неорганізованому та організованому вторинному ринках України. Цінні папери до реєстру фондових бірж не вносилися, в лістингу/делістингу не перебували. Додаткова емісія акцій в звітному періоді не здійснювалася. Свідцтво про реєстрацію випуску акцій №302/1/10, дата реєстрації: "02" червня 2010 року, дата видачі: "31" березня 2011 року, видане Державною клімсією з цінних паперів та фондового ринку.

8. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу емітента

Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Кількість акцій (штук)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за типами акцій	
			прості іменні	привілейовані іменні
1	2	3	4	5
Горяев Андрій Анатолійович	2211582	2,146393	2211582	0
Усього:	2211582	2,146393	2211582	0

XIII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

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

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	6940	7670	0	0	6940	7670
будівлі та споруди	1651	1651	0	0	1651	1651
машини та обладнання	4081	4342	0	0	4081	4342
транспортні засоби	210	210	0	0	210	210
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	998	1467	0	0	998	1467
2. Невиробничого призначення:	550616	96815	0	0	550616	96815
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	500229	53834	0	0	500229	53834
інші	50387	42981	0	0	50387	42981
Усього	557556	104485	0	0	557556	104485

Опис: Первісна вартість усіх основних засобів на початок звітної періоду складала 557556 тис.грн., Первісна вартість усіх основних засобів на кінець звітної періоду: 104485 тис.грн. Залишкова вартість усіх основних засобів на початок звітної періоду: 557556 тис. грн.; на кінець періоду: 104485 тис.грн. Сума нарахованого зносу на усі основні засоби на початок звітної періоду: 30549 тис.грн., сума нарахованого зносу на всі основні засоби на кінець звітної періоду: 33565 тис.грн. Термін користування основними засобами (за основними групами) становить: будівлі - 20 років; споруди - 15 років, машини та обладнання - 5 років, з них: електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми, інші інформаційні системи і т.д. вартість яких перевищує 6000,00 гривень - 3 роки, телефони - 2 роки; транспортні засоби - 5 років; передавальні пристрої - 10 років; інструменти, прилади, інвентар (меблі) - 4 роки; багаторічні насадження - 10 років; інші основні засоби - 12 років; інвентарна тара - 6 років; предмети прокату - 5 років; довгострокові біологічні активи - 7 років. Умови користування основними засобами - основні засоби кожної групи використовуються з моменту вводу в експлуатацію за своїм цільовим призначенням для здійснення діяльності Товариства. Суттєві зміни у вартості основних засобів зумовлені умовами та часом використання основних засобів. Основні засоби оцінюються та відображаються у фінансовому обліку за первісною вартістю, яка складається із фактичних витрат на придбання і приведення їх у стан, придатний для використання та збільшується на суму витрат, пов'язаних з поліпшенням об'єкта (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), якщо це призводить до збільшення майбутніх економічних вигод, первісно очікуваних від використання об'єкта, за вирахуванням зносу.

Місцезнаходження основних засобів: м. Київ, вул. Інститутська, 28, вул. Митрополита Василя Липківського, 45, вул. Кудряшова, 18а, вул. Кудряшова, 16, вул. Глибочицька, 32-А. Обмеження на використання майна емітента: нежитловий будинок-офіс загальною площею 13987 кв.м, який розташований за адресою: м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, 45 та нежитловий будинок -офіс, який розташований за адресою: м.Київ, вул. Інститутська, 28, загальною площею 22772,9 кв.м. знаходяться у заставі.

2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис. грн)	-284437	-173469
Статутний капітал (тис. грн)	25759	25759
Скоригований статутний капітал (тис. грн)	25759	25759
<p>Опис: Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до ст. 14 Закону України "Про акціонерні товариства".</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -310196 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -310196 тис.грн.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -199228 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -199228 тис.грн.</p>		
<p>Висновок: Вартість чистих активів акціонерного товариства менша від статутного капіталу (скоригованого). Вартість чистих активів товариства менша від мінімального розміру статутного капіталу, встановленого законом. Відповідно до вимог п.3 ст.155 Цивільного кодексу України передбачена ліквідація товариства.</p>		

3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис.грн)	Відсоток за користування коштами (% річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	472512	X	X
у тому числі:				
Договір позики б/н від 11.02.2022р.	11.02.2022	423585	20	11.02.2024
Договір позики б/н від 14.02.2022р.	14.02.2022	8000	20	14.02.2024
Договір позики б/н від 14.02.2022р.	14.02.2022	25000	20	14.02.2024
Договір позики б/н від 21.02.2022р.	21.02.2022	2885,5	11	21.02.2024
Договір позики б/н від 17.08.2022р.	17.08.2022	419	5	17.08.2023
Договір позики б/н від 02.09.2022р.	02.09.2022	1130	18	02.09.2023
Договір позики б/н від 01.11.2022р.	01.11.2022	3800	18	01.11.2023
Договір позики б/н від 02.11.2022р.	02.11.2022	600	20	02.11.2023
Договір позики б/н від 02.11.2022р.	02.11.2022	5500	18	02.11.2023
Договір позики б/н від 04.11.2022р.	04.11.2022	300	18	04.11.2023
Договір позики б/н від 23.11.2022р.	23.11.2022	472,5	20	23.11.2023

Договір позики б/п від 25.11.2022р.	25.11.2022	820	18	25.11.2023
Зобов'язання за цінними паперами	X	0	X	X
у тому числі: за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за векселями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	4014	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	128488	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	605014	X	X
Опис: Товариство за звітний період не має зобов'язань за фінансовими інвестиціями в корпоративні права, за облігаціями, за іпотечними цінними паперами, за сертифікатами ФОН, за іншими цінними паперами (в тому числі похідними).				

6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АУДИТОРСЬКА ФІРМА "АРАМА"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	25409247
Місцезнаходження	вул.Турівська, буд.2, оф.4, м.Київ м.Київ, Подільський, 04071, Україна
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№1921
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	26.01.2001
Міжміський код та телефон	(044) 428-71-29
Факс	(044) 428-71-29
Вид діяльності	Аудитор (аудиторська фірма), яка надає аудиторські послуги емітенту
Опис: д/н	

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НАЦІОНАЛЬНИЙ ДЕПОЗИТАРІЙ УКРАЇНИ"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	вул.Тропініна, буд. 7-Г, м.Київ м.Київ, Подільський, 04107, Україна
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№2092
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	01.10.2013
Міжміський код та телефон	(044) 363-04-00
Факс	(044) 363-04-00
Вид діяльності	Депозитарна діяльність Центрального депозитарію
Опис: д/н	

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
			2023.01.01
Підприємство ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"		за ЄДРПОУ	30965299
Територія м.Київ, Солом'янський р-н		за КАТОТТГ	UA800000000000 980793
Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство		за КОПФГ	230
Вид економічної діяльності Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна		за КВЕД	68.20
Середня кількість працівників		63	
Адреса, Митрополита Василя Липківського, буд. 45, м.Київ, Солом'янський, 03035, Україна, (044) 585-41-01 телефон			
Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)			
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):			
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку			
за міжнародними стандартами фінансової звітності			

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31.12.2022 р.

Форма № 1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	182	268
первісна вартість	1001	417	517
накопичена амортизація	1002	235	249
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	1238
Основні засоби	1010	47391	38005
первісна вартість	1011	57327	50651
знос	1012	9936	12646
Інвестиційна нерухомість	1015	479616	32915
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	500229	53834
знос інвестиційної нерухомості	1017	20613	20919
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	0	0
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	527189	72426

1	2	3	4
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	8860	11186
<i>Виробничі запаси</i>	1101	84	93
<i>Незавершене виробництво</i>	1102	0	0
<i>Готова продукція</i>	1103	0	0
<i>Товари</i>	1104	8776	11093
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестрахування	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	18128	5647
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	3287	18355
з бюджетом	1135	5131	702
у тому числі з податку на прибуток	1136	701	701
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	8994	204830
Поточні фінансові інвестиції	1160	1530	1530
Гроші та їх еквіваленти	1165	8566	5901
<i>Готівка</i>	1166	0	0
<i>Рахунки в банках</i>	1167	8566	5901
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:	1181	0	0
<i>резервах довгострокових зобов'язань</i>			
<i>резервах збитків або резервах належних виплат</i>	1182	0	0
<i>резервах незароблених премій</i>	1183	0	0
<i>інших страхових резервах</i>	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0
Усього за розділом II	1195	54496	248151
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	581685	320577

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	25759	25759
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	1422	1422
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(200650)	(311618)
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	(173469)	(284437)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	477946	35227
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:	1531	0	0
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	477946	35227
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	2629	2620
товари, роботи, послуги	1615	11129	3680
розрахунками з бюджетом	1620	1290	4014
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	819
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	241153	193
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	0	0
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	1672	1982
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	19335	556479
Усього за розділом III	1695	277208	569787

1	2	3	4
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	581685	320577

Примітки: д/н

Керівник

Соловйов Еміль Анатолійович

Головний бухгалтер

Штакун Володимир Анатолійович

КОДИ
2023.01.01
30965299

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2022 рік

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Форма № 2

Код за ДКУД

1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	61270	81167
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	<i>2010</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Премії підписані, валова сума</i>	<i>2011</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Премії, передані у перестрахування</i>	<i>2012</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	<i>2013</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	<i>2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(32170)	(26753)
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	<i>2070</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Валовий: прибуток	2090	29100	54414
збиток	2095	(0)	(0)
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	<i>2105</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	<i>2110</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	<i>2111</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	<i>2112</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Інші операційні доходи	2120	439846	10551
<i>Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>	<i>2121</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	<i>2122</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	<i>2123</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Адміністративні витрати	2130	(41186)	(33478)
Витрати на збут	2150	(3188)	(3065)
Інші операційні витрати	2180	(438460)	(11999)
<i>Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>	<i>2181</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
<i>Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	<i>2182</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	0	16423
збиток	2195	(13888)	(0)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	1216	800
Інші доходи	2240	0	3
<i>Дохід від благодійної допомоги</i>	<i>2241</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Фінансові витрати	2250	(98286)	(22543)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(0)	(159)
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	<i>2275</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(110958)	(5476)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2022 рік

Форма № 3

Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
I	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	77128	76098
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	129	131
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	0	239890
Надходження від повернення авансів	3020	127	66
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	197	800
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	3791	673
Витрачання на оплату:	3100	(44765)	(40568)
Товарів (робіт, послуг)			
Праці	3105	(25967)	(20831)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(5356)	(4829)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(50044)	(13618)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(818)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(39068)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(10976)	(12800)
Витрачання на оплату авансів	3135	(0)	(0)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(288978)	(0)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(43977)	(4834)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(377715)	232978
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	521000	0
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	22004	120
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	5540	0

КОДИ
2023.01.01
30965299

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

Підприємство ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО

"НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"

Звіт про власний капітал

за 2022 рік

Форма № 4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстро- ваний (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатко- вий капітал	Резервний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	25759	0	0	1422	(200650)	0	0	(173469)
Коригування: Зміна облікової політики	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	(10)	0	0	(10)
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
Скоригований залишок на початок року	4095	25759	0	0	1422	(200660)	0	0	(173479)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	(110958)	0	0	(110958)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	(110958)	0	0	(110958)
Залишок на кінець року	4300	25759	0	0	1422	(311618)	0	0	(284437)

Примітки: д/н

Керівник

Соловйов Еміль Анатолійович

Головний бухгалтер

Штакун Володимир Анатолійович

1. Загальна інформація про підприємство

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» (надалі - «Товариство»), відповідно до рішення річних Загальних зборів акціонерів від 21 квітня 2017 року (протокол №29 від 21.04.17.) у 2017 році змінило тип і найменування із ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» на ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» («Товариство») у зв'язку з приведенням своєї діяльності у відповідність до вимог Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 № 514-VI, змінило своє найменування із Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці», відповідно до рішення позачергових Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці» (протокол №22 від 27.12.2010р)

Відкрите акціонерне товариство «Нерухомість столиці», в яке перейменоване Відкрите акціонерне товариство «Торговий дім «Омікс», зареєстроване 31 травня 2000 року Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 7483 (ідентифікаційний код 30965299), створене шляхом виділу в результаті реорганізації Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект», зареєстрованого Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 5845 02 червня 1997 року (ідентифікаційний код 01035101) у відповідності з Законом України «Про господарські товариства» та Рішенням Загальних зборів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року, та є його правонаступником у відповідній частині майнових прав та обов'язків, визначених згідно з розподільчим балансом, затвердженим відповідно до рішення Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року.

Також, відповідно до Рішення Загальних зборів акціонерів Товариства від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), Рішення Загальних зборів учасників ТОВ «Авекс» від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), та Договору про проведення реорганізації шляхом приєднання від 16 жовтня 2001 року, Товариство також є правонаступником всіх прав та обов'язків Товариства з обмеженою відповідальністю «Авекс», перереєстрованого Печерською районною адміністрацією м. Києва 26 червня 1998 року, про що зроблено запис в книзі обліку реєстрації за № 20925 (ідентифікаційний код 25387951).

Товариство в своїй діяльності керується Конституцією України, Законом України «Про акціонерні товариства», Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими законодавчими актами України та Статутом.

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 09.02.2001 р. № 1 073 120 0000 001079.

Ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій 30965299.

Місцезнаходження Товариства: 03035, м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд. 45.

Товариство має Свідоцтво Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 302/1/10 (дата реєстрації 02.06.2010 р, дата видачі 31.03.2011 р.), яке засвідчує, що випуск простих іменних акцій у бездокументарній формі у кількості 103 037 100 (сто три мільйони тридцять сім тисяч сто) штук

номінальною вартістю 0,25 грн. на загальну суму 25 759 275 (двадцять п'ять мільйонів сімсот п'ятдесят дев'ять тисяч двісті сімдесят п'ять) гривень унесено до Загального реєстру випуску цінних паперів.

Станом на 31 грудня 2022 р. та 31 грудня 2021 р. учасниками Товариства були:

Учасники товариства:	31.12.2022	31.12.2021
	%	%
Трофіменко Всеволод Володимирович	51,0000	48,7248
ТОВ «ІНВЕСТРЕТРОБУД»	7,624789	-
АТ "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ВАСАТ"	12,017351	-
ТОВ «ФІНКОРТРЕЙД»	-	9,9
ТОВ «КУА "КАПІТАЛ ГРУП», що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «НОВІ БУДІВЕЛЬНІ ТЕХНОЛОГІЇ»	-	12,0174
ТОВ «КУА "КАПІТАЛ ГРУП»	4,936619	4,9366
ТОВ «КУА «КОНТАДОР», що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «ОКТАНТ»	11,000000	11,00
ТОВ «КУА «КОНТАДОР», що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «АВІОР»	11,000000	11,00
ЗАТ «ЕВРОІНВЕСТ»	0,001296	0,0013
Інші фізичні особи	0,27355	0,2735
Горяев Андрій Анатолійович	2,146393	2,1464
Всього	100,00	100,00

Станом на 31 грудня 2022 року персонал Товариства, який обіймає ключові керівні посади, а саме: Заступник Генерального директора Горяев А. А., контролював 2,146393 % акцій Товариства.

Кінцевим бенефіціарним власником (контролером) ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» є: Громадянин України Трофіменко Всеволод Володимирович, який володіє 51,0000% акцій.

Основні види діяльності Товариства за КВЕД:

68.20 – надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;

41.20 – будівництво житлових і нежитлових будівель;

46.73 – оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням;

46.90 – неспеціалізована оптова торгівля;

68.10 – купівля та продаж власного нерухомого майна.

Основний напрямок діяльності Товариства – будівництво нежитлових будівель (офісних центрів) та надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів).

Сучасні офіси в бізнес-центрах Товариства відповідають всім критеріям, які висуваються до громадських будівель. Товариство докладає максимум зусиль для того, щоб надавати офіси, які сприятимуть ефективній і успішній роботі орендарів.

У звітному році Товариство здійснювало будівництво офісного центру, надавало послуги з оренди власного нерухомого майна, послуги з утримання і управління інвестиційною нерухомістю, операції з продажу нерухомого майна.

Кількість працівників станом на 31 грудня 2022 р. та 31 грудня 2021 р. складала 77 (з них призупинено трудові контракти у зв'язку з військовою агресією росії у 2 співробітників та 4 співробітника призвано до лав ЗСУ та територіальної оборони) та 73 осіб, відповідно.

Опис економічного середовища, в якому функціонує Товариство

У 2022 році економічна ситуація в Україні була вкрай складною. Падіння української економіки спричинене взаємодією зовнішніх та внутрішніх чинників. Основними зовнішніми чинниками негативного впливу є військова агресія Російської Федерації, яка розпочалась 24 лютого 2022 року.

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Широкі проблеми безпеки стали викликом для подальшого стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище відтоді залишається ризикованим і має високий рівень невизначеності. 24 лютого 2022 року, у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб. Після чого воєнний час було продовжено протягом всього 2022 року та на момент затвердження цих Приміток до випуску продовжено відповідно до Закону України «Про затвердження Указу Президента України "Про продовження строку дії воєнного стану в Україні"», реєстр. №8419, яким строк дії воєнного стану в Україні продовжується з 05 години 30 хвилин 19 лютого 2023 року строком на 90 діб, тобто до 20 травня 2023 року.

Таким чином, Товариство здійснює свою діяльність в умовах оголошеного в Україні воєнного стану. Воєнний стан передбачає ряд обмежувальних заходів, які можуть вплинути на ситуацію в економіці України та на діяльність Товариства. В результаті обмежувальних заходів та нестабільної ситуації в Україні, діяльність Товариства супроводжується ризиками. Вплив ризиків на майбутню діяльність Товариства не може бути визначений на даний момент через існуючу невизначеність

Безпосередніми наслідками зовнішньої військової агресії є погіршення економічного середовища та поглиблення економіко-політичної невизначеності. Це принаймні може призвести до зменшення доходів та грошових потоків суб'єктів господарювання. Для низки підприємств ці питання є ще гострішими, адже ведення діяльності на окремих територіях є або вкрай ризиковим, або й зовсім неможливим. У зв'язку із цим актуалізуються питання щодо здатності підприємств виконувати свої поточні зобов'язання й у цілому продовжувати своє функціонування.

Для оцінки економічних наслідків, ймовірно, знадобиться час, враховуючи швидкий характер розвитку ситуації та непередбачуваність війни.

Російські атаки спрямовані на знищення критичної та цивільної інфраструктури по всій Україні, включаючи теплоелектростанції, що викликає перебої із електропостачанням на території країни та тимчасове призупинення роботи підприємств. Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності, активи Товариства не були пошкоджені.

Уряд України отримав фінансування та допомогу від міжнародних організацій і різних країн для підтримки фінансової стабільності, фінансування соціальних виплат та військових потреб (Міжнародний валютний фонд, Європейський Союз та безпосередньо від багатьох країн). Національний банк України відтермінував рішення про зміну облікової ставки, залишаючи її незмінною до червня 2022 року на рівні 10%. І лише 03 червня 2022 року був вимушений підняти її до рівня 25%.

Національний банк України ввів деякі тимчасові обмеження щодо видачі готівки у великих розмірах, купівлі валюти та переказів за кордон. Незважаючи на поточну ситуацію, банківська система залишається стійкою.

Додаткову детальну інформацію щодо впливу військових дій на діяльність Товариства наведено у Примітці 2.4. «Припущення про безперервність».

Керівництво Товариства не може передбачити всі тенденції, які могли б вплинути на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансове положення Товариства. Керівництво Товариства впевнене, що в поточній ситуації воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільності та подальшого розвитку Товариства.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2022 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

2.2. Застосування нових та переглянутих МСФЗ

Вплив на облікову політику Товариства змін до діючих МСФЗ та набуття чинності новими МСФЗ

При підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, Товариство застосувало всі нові та переглянуті стандарти та інтерпретації, випущені Комітетом з Міжнародних стандартів фінансової звітності та Комітетом з інтерпретацій Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – «КМСФЗ»), які набрали чинності та є обов'язковими для застосування при складанні звітності, починаючи з 1 січня 2022 року.

Товариство застосувало такі нові стандарти, тлумачення, зміни до стандартів, включаючи спричинені ними зміни до інших стандартів, з датою початкового застосування **1 січня 2022 року** при складанні цієї фінансової звітності:

Нові та переглянуті стандарти та інтерпретації

З 01 січня 2022 року деякі нові МСФЗ стали обов'язковими для застосування. Нижче наведені інформація щодо нових та переглянутих стандартів та інтерпретацій, які повинні застосовуватися Товариством з 01 січня 2022 року:

МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесу»

1. IFRS 3 визначає, як компанія повинна враховувати активи та зобов'язання, які вона набуває в результаті об'єднання. IFRS 3 вимагає, щоб компанія посилалася на Концептуальні засади фінансової звітності, щоб сформулювати, що визнається активом чи зобов'язанням.

З 1 січня 2022 року оновлено посилання, відповідно до якого покупці повинні посылатися на Концептуальні засади, випущені у 2018 році, для визначення того, що складає актив чи зобов'язання.

2. Також з 1 січня 2022 року запроваджено виняток, згідно з яким для деяких видів зобов'язань та умовних зобов'язань компанії, що застосовують IFRS 3, мають замість Концептуальних основ посылатися на МСФЗ (IAS) 37 «Оціночні зобов'язання, умовні зобов'язання та умовні активи». Правління очікує, що цей виняток залишиться в IFRS 3 доти, доки визначення зобов'язання в IAS 37 відрізнятиметься від визначення в останній версії Концептуальних основ. Рада директорів планує розглянути можливість узгодження ухвал у рамках проекту щодо внесення цільових поліпшень до IAS 37.

МСФЗ (IAS) 16 «Основні засоби»

З 1 січня 2022 року забороняється віднімати із вартості основних засобів суми, отримані від продажу вироблених виробів, тоді як компанія готує актив до використання за призначенням. Натомість компанія визнаватиме таку виручку від продажу та відповідні витрати у складі прибутку чи збитку.

МСФЗ (IAS) 37 «Оціночні зобов'язання, умовні зобов'язання та умовні активи»

З 1 січня 2022 року до пункту 68 IAS 37 внесено зміни, внаслідок яких встановлено, що витрати на виконання договору включають витрати, які безпосередньо пов'язані з цим договором і включають:

(а) додаткові витрати на виконання цього договору, наприклад, прямі витрати на оплату праці та матеріали; і

(б) розподілені інші витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договорів, наприклад, розподілену частину витрат на амортизацію об'єкта основних засобів, що використовується для виконання в числі інших та даного договору.

МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності»

Пункт D16 (а) IFRS 1 надає дочірній організації, яка вперше починає застосовувати МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, звільнення щодо оцінки його активів та зобов'язань. Виняток, передбачений у пункті D16(а) IFRS 1, не застосовується до компонентів капіталу. Відповідно, до внесення поправки до IFRS 1 від дочірньої організації, яка вперше застосовувала МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, могли вимагати вести два окремі обліку для накопичених курсових різниць, заснованих на різних датах переходу на МСФЗ. Поправка до IFRS 1 розширює звільнення, передбачене в пункті D16 (а) IFRS 1, на накопичені курсові різниці, щоб скоротити витрати для компаній, які вперше застосовують МСФЗ.

МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»

З 1 січня 2022 року при визначенні величини виплат комісійної винагороди за вирахуванням отриманої комісійної винагороди позичальник враховує тільки суми комісійної винагороди, виплата або отримання яких здійснювалися між цим позичальником та відповідним кредитором, включаючи комісійну винагороду, отриману позичальником чи кредитором від імені один одного.

МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство»

З 1 січня 2022 року вимогу про виключення податкових потоків коштів при оцінці справедливої вартості пункту 22 IAS 41 скасовано. Ця поправка привела у відповідність вимоги IAS 41 щодо оцінки справедливої вартості з вимогами інших стандартів МСФЗ.

МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда»

Поправка до МСФЗ 16 стосується лише ілюстративного прикладу, тому дата набрання чинності не вказується.

Правління отримало інформацію про можливу плутанину у зв'язку з вимогами щодо стимулів до оренди, проілюстровані у прикладі 13 IFRS 16. До внесення поправок до ілюстративного прикладу 13 як частина факторів включалося відшкодування, що стосується поліпшень орендованого майна, при цьому в прикладі недостатньо чітко подано висновок про те, чи таке відшкодування відповідатиме визначенню стимулу до оренди. Рада вирішила усунути можливість плутанини, виключивши з ілюстративного прикладу 13 відшкодування, що стосується поліпшень орендованого майна

Застосування цих стандартів не має суттєвого впливу на цю фінансову звітність.

Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2022, ефективна дата яких не настала

Нижче наведена інформація щодо нових та переглянутих стандартів та інтерпретацій, які повинні застосовуватись Товариством в наступних звітних періодах.

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування
МСБО 1 «Подання фінансової звітності» (липень 2020)	Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду. Сутність поправок: <ul style="list-style-type: none"> · уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду; · класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків; · роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду 	01 січня 2023 року	

	<p>тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і</p> <ul style="list-style-type: none"> «урегулювання» визначається як погашення зобов'язань грошовими коштами, іншими ресурсами, що представляють собою економічні вигоди, або власними дольовими інструментами, які класифікуються як капітал. <p>Поправки повинні застосовуватися ретроспективно. відповідна інформація про облікову політику є суттєвою для фінансової звітності.</p> <p>Розкриття несуттєвої інформації про облікову політику може бути прийнятним, хоч і не вимагається.</p> <p>Поправки до МСБО 1 застосовуються до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, з можливістю дострокового застосування. Оскільки поправки до ПКТ 2 надають необов'язкове керівництво щодо застосування визначення суттєвості до інформації про облікову політику, дата набрання чинності для цих поправок не є обов'язковою.</p>		
<p>МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» (лютий 2021)</p>	<p>У лютому 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСФЗ (IAS) 8, в яких вводять визначення "облікових оцінок". До появи цих поправок, МСФЗ (IAS) 8 включав визначення облікової політики та визначення зміни у бухгалтерських оцінках. Поеднання визначення одного поняття (облікова політика) з іншим визначенням змін (зміна у бухгалтерських оцінках) приховує різницю між обома поняттями. Щоб зробити цю відмінність більш ясною, Рада з МСФЗ вирішила замінити визначення зміни у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок.</p> <p>Поправки замінюють визначення змін у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Згідно з новим визначенням, бухгалтерські оцінки - це «грошові суми у фінансовій звітності, оцінка яких пов'язана з невизначеністю» (monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty).</p> <p>Компанія здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в облікової політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації.</p>	<p>1 січня 2023 року</p>	<p>Дозволено</p>

	<p>Ефекти зміни вихідних даних або методу оцінки, використаних для виконання бухгалтерської оцінки, є змінами в бухгалтерських оцінках, якщо вони не є результатом виправлення помилок попереднього періоду.</p> <p>Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, і застосовуються до змін в обліковій політиці та змін в облікових оцінках, які відбуваються на початку цього періоду або після нього.</p>		
<p>МСБО 12 «Податки на прибуток» (травень 2021)</p>	<p>У травні 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСФЗ (IAS) 12, які звужують сферу застосування винятку щодо первісного визнання винятку щодо первісного визнання відповідно до МСБО 12, так що він більше не застосовується до операцій, які призводять до однакових тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню.</p> <p>Операція, яка не є об'єднанням бізнесів, може призвести до початкового визнання активу та зобов'язання та на момент її здійснення не впливати ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподатковуваний прибуток. Наприклад, на дату початку оренди орендар, як правило, визнає зобов'язання з оренди та включає ту саму суму у початкову вартість активу у формі права користування. Залежно від застосовного податкового законодавства при первісному визнанні активу та зобов'язання щодо такої операції можуть виникнути рівновеликі оподатковувані та тимчасові різниці, що віднімаються. Звільнення, передбачене пунктами 15 і 24, не застосовується до таких тимчасових різниць, і тому організація визнає відкладене податкове зобов'язання та актив, що виникло.</p> <p>Компанія, що застосовує поправку вперше, має на дату початку самого раннього з представлених порівняльних періодів:</p> <p>(а) визнати відстрочений податковий актив – тією мірою, в якій є ймовірним наявність у майбутньому оподаткованого прибутку, проти якого можна зарахувати цю від'ємну тимчасову різницю,</p> <p>відкладене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що віднімаються та оподатковуються, пов'язаних:</p> <p>(i) з активами у формі права користування та зобов'язаннями з оренди; і (ii) з визнаними зобов'язаннями щодо виведення об'єктів з експлуатації, відновлення навколишнього середовища та аналогічними зобов'язаннями та із сумами цих зобов'язань, включених до первісної вартості відповідного активу; (b)</p>	1 січня 2023 року	Дозволено

	<p>визнати сумарний ефект первинного застосування цих поправок як коригування вступного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу, залежно від ситуації) на зазначену дату.</p> <p>Поправки повинні застосовуватися до операцій, які відбуваються на дату або після початку найбільш раннього з представлених порівняльних періодів. Крім того, на початок найбільш раннього з представлених порівняльних періодів відстрочений податковий актив (за умови наявності достатнього оподатковуваного прибутку) і відстрочене податкове зобов'язання також повинні бути визнані для всіх тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню та оподаткуванню, пов'язаних з орендою та зобов'язаннями з виведення активів з експлуатації.</p>		
<p>МСФЗ 17</p> <p>Страхові контракти (липень, червень 2020)</p>	<p>У травні 2017 року Рада з МСФЗ випустила МСФЗ (IFRS) 17 "Страхові контракти" (МСФЗ (IFRS) 17), новий всеосяжний стандарт бухгалтерського обліку для договорів страхування, що охоплює визнання та оцінку, подання та розкриття інформації. Після набуття чинності МСФЗ (IFRS) 17 замінить МСФЗ (IFRS) 4 "Страхові контракти" (МСФЗ (IFRS) 4), випущений у 2005 році. МСФЗ (IFRS) 17 застосовується до всіх видів договорів страхування (тобто страхування життя, страхування, відмінне від страхування життя, пряме страхування та перестрахування), незалежно від типу організації, яка їх випускає, а також до певних видів договорів страхування. випускають їх, а також до певних гарантій та фінансових інструментів з ознаками дискреційної участі. Ключові зміни стандарту:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17 • Спрошене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан • Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях • Визнання і розподіл аквізиційних грошових потоків • Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіті про прибутки і збитки • Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM) • Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування і непохідних фінансових інструментів • Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року • Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17 	<p>1 січня</p> <p>2023 року</p>	<p>Дозволено</p>

	<p>•Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику •Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору</p>		
<p>МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (жовтень 2022)</p>	<p>У жовтні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) випустила стандарт "Довгострокові зобов'язання з певними умовами", який вніс зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності". Поправки вдосконалили інформацію, яку надає компанія, коли її право відкласти погашення зобов'язання принаймні на дванадцять місяців залежить від дотримання ковенантів. Поправки також стали відповіддю на занепокоєння зацікавлених сторін щодо класифікації такого зобов'язання як поточного або довгострокового.</p> <p>Відповідно до поправок на класифікацію зобов'язання як поточного або довгострокового впливають лише ті ковенанти, які компанія повинна виконати на звітну дату або до неї.</p> <p>Ковенанти, яких компанія повинна дотримуватися після звітної дати (тобто майбутні ковенанти), не впливають на класифікацію зобов'язання на цю дату. Однак, якщо довгострокові зобов'язання підлягають виконанню в майбутньому, компанії тепер повинні будуть розкривати інформацію, яка допоможе користувачам зрозуміти ризик того, що ці зобов'язання можуть бути погашені протягом 12 місяців після звітної дати.</p> <p>Поправки також роз'яснюють, як компанія класифікує зобов'язання, яке може бути погашене власними акціями, наприклад, конвертований борг. Якщо зобов'язання включає опціон контрагента на конвертацію, який передбачає передачу власних дольових інструментів компанії, опціон на конвертацію визнається або як капітал, або як зобов'язання, окремо від основного зобов'язання згідно з МСФЗ (IAS) 32 "Фінансові інструменти": Подання". Рада з МСФЗ роз'яснила, що коли компанія класифікує основне зобов'язання як поточне або довгострокове, вона може ігнорувати лише ті опціони на конвертацію, які визнаються як власний капітал.</p>	<p>01 січня 2024 року</p>	<p>Дозволено</p>
<p>МСФЗ (IFRS) "Консолідована фінансова звітність" МСБО (IAS) "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства"</p>	<p>Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством. Зокрема, поправки роз'яснюють, що прибутки або збитки від втрати контролю над дочірньою організацією, яка не є бізнесом, в угоді з асоційованою організацією або</p>	<p>Дата набуття чинності має бути визначена Радою</p>	<p>Дозволено</p>

«Продаж або в активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією спільним підприємством»	в спільним підприємством, які враховуються методом участі в капіталі, визнаються у складі прибутків або збитків материнської компанії лише у частці інших непов'язаних інвесторів у цій асоційованій організації чи спільному підприємстві. Аналогічно, прибутки чи збитки від переоцінки до справедливої вартості решти частки в колишній дочірній організації (яка класифікується як інвестиція в асоційовану організацію або спільне підприємство і враховується методом участі в капіталі) визнаються колишньою материнською компанією тільки в частці незв'язаних інвесторів у нову асоційовану організацію або спільне підприємство.	МСФЗ	
---	--	------	--

Товариство не прийняло на власний розсуд будь-які стандарти, інтерпретації та поправки, які були видані, але ще не набрали чинності станом на 31 грудня 2022 року.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Ця фінансова звітність ПрАТ «Нерухомість столиці» підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

Війна, яку розпочала Російська Федерація 24 лютого 2022 року, призвела до негативних наслідків для громадян, бізнесу та економіки України в цілому. З початком повномасштабного військового вторгнення Товариство, як і більшість компаній в Україні, відчувало його вплив.

З початком війни Товариство продовжувало працювати. Діяльність Товариства пов'язана із наданням офісних приміщень в оренду, тому із початком воєнних дій більшість орендарів призупинили або скоротили свою роботу в перші місяці війни і звернулись до Товариства з проханням щодо зниження орендної плати. З метою збереження клієнтів Товариство в індивідуальному порядку надало суттєві знижки орендарям щодо орендної плати із збереженням суми компенсації комунальних та експлуатаційних витрат. Такі вимушені заходи призвели до зменшення доходів від надання майна в оренду в березні-квітні 2022 року та затримки погашення дебіторської заборгованості за попередні місяці оренди.

Частина працівників виїхала за кордон, деякі з них працюють віддалено, трудові контракти деяких було тимчасово призупинено. Товариство намагається зберегти основний кадровий потенціал для підтримання діяльності, вчасно виплачує заробітну плату. З початку війни до початку травня майже всі співробітники працювали дистанційно.

Станом на дату випуску цієї звітності Товариство продовжує здійснювати діяльність в межах обмежень, викликаних військовим станом, а саме обмеження режиму роботи внаслідок ракетних обстрілів. Однак керівництво Товариства зберігає контроль над усією діяльністю та активами. Активи Товариства не зазнали фізичних ушкоджень. Товариство зможе обслуговувати свої активи для продовження діяльності у разі, якщо обсяг воєнних дій значно не збільшиться, а сума виручки, отриманої від основної діяльності буде достатньою для покриття обсягу операційних витрат.

Залежно від розвитку ситуації, її подальше погіршення може мати значний негативний вплив на Товариство та економіку України в цілому. Керівництво визнає, що майбутній розвиток бойових дій та їх тривалість є єдиним фактором суттєвої невизначеності, який може викликати значні сумніви у спроможності Товариства продовжувати безперервну діяльність. Отже, Товариство може втратити здатність реалізовувати свої активи та виконувати свої зобов'язання у ході нормального ведення бізнесу.

Попри єдину суттєву невизначеність, пов'язану з війною в Україні, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації впливу на Товариство і, таким чином, вважає, що застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки цієї фінансової звітності є обґрунтованим.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) Генеральним директором Товариства Соловйовим Е.А. 28 квітня 2023 року. Керівництво Товариства має повноваження вносити зміни до фінансової звітності після оприлюднення до дати затвердження її Загальними зборами акціонерів, в разі, якщо відбулися суттєві події, або якщо в результаті перевірки незалежними аудиторами були виявлені суттєві помилки. Товариство розкриває інформацію про цей факт в примітках до фінансової звітності.

В результаті перевірки незалежними аудиторами після затвердження фінансової звітності до випуску були внесені наступні зміни:

Звіт про рух грошових коштів:

Виправлено помилку щодо інформації порівняльного періоду за 2021 рік в сумі 167 тис. грн. за рядками 3190 «Інші витрачання» та 3405 «Залишки на початок року»;

Щодо інформації за 2022 рік здійснено перекласифікацію надходження грошових коштів від погашення виданої поворотної фінансової допомоги в сумі 22 004 тис. грн. з рядка 3340 «Інші надходження» в рядок 3230 «Надходження від погашення позик».

Скоригована фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) Генеральним директором Товариства Соловйовим Е. А. 26 вересня 2023 року.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2022 року.

2.7. Дата переходу на міжнародні стандарти

Товариство вперше застосувало Міжнародні стандарти фінансової звітності за підсумками 2012 року, тому датою переходу на Міжнародні стандарти фінансової звітності є 01 січня 2011 року. Останні звіти, складені згідно з Національними стандартами бухгалтерського обліку, було подано за рік, що завершився 31 грудня 2011 року.

3. Суттєві положення облікової політики

Далі наведено основні принципи облікової політики, що були застосовані при складанні цієї звітності. Ці принципи облікової політики застосовувались послідовно до всіх періодів.

3.1. Основи оцінки, застосовані при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б тримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки. Також Товариство застосувало стандарт МСФЗ 16 «Оренда» для визначення справедливої вартості активу з права користування земельною ділянкою та автомобіля, згідно договорів оренди.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

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

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

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними. Змін облікових політик в 2022 році, які мають суттєвий вплив на фінансову звітність не відбувалось.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

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

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Товариство подає єдиний Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, у якому прибутки або збитки та інший сукупний дохід подаються у двох розділах.

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Проте, оскільки інформація про характер витрат є корисною для прогнозування майбутніх грошових потоків, то ця інформація наведена в п. 6.1. – 6.6. цих Приміток.

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

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Всі стандартні операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються і відображаються на дату операції.

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

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

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс/мінус операційні витрати, які безпосередньо належить до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

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

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

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

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

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

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

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

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

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

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

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить дебіторську заборгованість.

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

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує ставку дисконту, що відповідає переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі. Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за вартістю погашення, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

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

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

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

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

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

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Дебіторська заборгованість

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

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

3.3.4. Фінансовий актив за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки як прибутку або збитку

це фінансовий актив, який класифікується як утримуваний для продажу або після первісного визнання він призначається Товариством як оцінений за справедливою вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку.

У торговому портфелі обліковуються:

- боргові цінні папери, акції та інші цінні папери з нефіксованим прибутком, що використовується Товариством для отримання прибутків у результаті короткотермінових коливань ринкової ціни або дилерської маржі та продажу в найближчий час;

- будь-які інші цінні папери, що визначаються Товариством на етапі первісного визнання як такі, щодо яких Товариство має намір і змогу обліку за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки (крім акцій, які не мають котирувальної ціни на активному ринку і справедливу вартість яких неможливо достовірно визначити).

Цінні папери в торговому портфелі первісно оцінюються і відображаються на дату балансу виключно за справедливою вартістю. Витрати на операції з придбання визнаються витратами періоду під час первісного визнання таких цінних паперів.

На дату звітності у разі зміни справедливої вартості здійснюється переоцінка цінних паперів і результат переоцінки обов'язково відображається в фінансовій звітності як прибуток або збиток.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість цінних паперів, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

3.3.5. Зобов'язання

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Первісно зобов'язання визнаються за справедливою вартістю, яка дорівнює сумі надходжень мінус витрати на проведення операції. У подальшому суми фінансових зобов'язань відображаються за амортизованою вартістю за методом ефективної ставки відсотку.

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

3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання його у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 000 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Товариство використовує історичну собівартість для відображення основних засобів у фінансовій звітності, тобто облік основних засобів за первісною (історичною) вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення.

Розкриття строків використання по групах:

№ з/п	Групи основних засобів	Строки корисного використання, років
1	Група 3 – будівлі	20
	Споруди	15
2	Група 4 - машини та обладнання	5
	З них:	
	(електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми, інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує 20000 гривень.	3
3	Група 5 – транспортні засоби	5
4	Група 6 – інструменти, прилади, інвентар, меблі	4
5	Група 8 - багаторічні насадження	10
6	Група 9 – інші основні засоби	12

3.4.2. Подальші витрати

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

3.4.3. Амортизація основних засобів

Товариство використовує прямолінійний метод нарахування амортизації. Товариство починає амортизацію активу, з наступного місяця, коли він стає придатним для використання, тобто коли він доставлений до місця розташування та приведений у стан, у якому він придатний до експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом.

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

Залишкова вартість, строки корисної служби та методи нарахування амортизації активів переглядаються наприкінці кожного звітного року та коригуються при необхідності.

3.4.4. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

№ з/п	Групи нематеріальних активів	Строки корисного використання, років
1	Група 3 - права на комерційні позначення (права на торговельні марки (знаки для товарів і послуг), комерційні (фірмові) найменування тощо), крім тих витрати на придбання яких визнаються роялті.	Відповідно до правовстановлюючого документа (або не менше 2-х та більше 10 років)
2	Група 5 – авторське право та суміжні з ним права (право на літературні, художні, музичні твори, комп'ютерні програми, програми для електронно-обчислювальних машин, крім тих, витрати на придбання яких визнаються роялті.	Відповідно до правовстановлюючого документа, але не менш як 2 роки

3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду (та нерухомість, яка будується або поліпшується для майбутнього використання в якості інвестиційної нерухомості) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

Товариство до складу інвестиційної нерухомості відносить будівлі (частини будівель), що використовує для отримання доходу від операційної оренди, в тому випадку, якщо в оренду здано або планується здати більш 50 відсотків корисної частини, яку не можна продати окремо.

3.5.2. Первісна та послідуєча оцінка інвестиційної нерухомості

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Згідно з принципом визнання, Товариство не визнає в балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на поточне обслуговування цієї нерухомості. Натомість ці витрати визнаються в прибутках чи збитках під час їх здійснення. Витратами на поточне обслуговування є переважно витрати на оплату праці та на витратні матеріали; вони також можуть включати витрати на незначні складові. Мета цих видатків часто визначається як витрати на «ремонт і утримання» нерухомості.

Товариство визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості не піддається достовірній оцінці на постійній основі, тому для подальшої оцінки інвестиційної нерухомості Товариство використовує **модель обліку (оцінки) за собівартістю** відповідно до МСБО 16.

Після початкового визнання Товариство, що обрало модель собівартості, оцінює всю свою інвестиційну нерухомість відповідно до вимог МСБО 16, визначених для цієї моделі, за винятком тієї нерухомості, яка відповідає критеріям для її класифікації як такої, що утримується для продажу (або включена до ліквідаційної групи, що класифікована як така, що утримується для продажу) відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу і припинена діяльність».

Оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості здійснюється за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення. Ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю. Строк корисного використання інвестиційної нерухомості становить 20 років.

Незавершене будівництво

Об'єкти, основна мета використання яких є отримання доходу від здавання в оренду, які знаходяться в процесі незавершеного будівництва, капіталізуються в складі інвестиційної нерухомості, відображаються за первісною вартістю за вирахуванням будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Об'єкти, які знаходяться в процесі незавершеного будівництва та мета використання яких є подальший продаж, капіталізуються в складі незавершеного будівництва.

Знос на об'єкти незавершеного будівництва не нараховується до моменту завершення їх будівництва та готовності до експлуатації.

3.6. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

Товариство класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції,

пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

3.7. Облікові політики щодо оренди

Товариство як орендар

Товариство використовує два звільнення від визнання для орендарів - щодо оренди активів з низькою вартістю (наприклад, персональних комп'ютерів) і короткострокової оренди (оренди з терміном не більше 12 місяців).

На дату початку оренди визнається зобов'язання щодо орендних платежів (зобов'язання з оренди), а також актив, який представляє право користування базовим активом протягом терміну оренди (актив у формі права користування).

На дату початку оренди Товариство оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи припустиму ставку відсотка в договорі оренди, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо таку ставку не можна легко визначити, то застосовується ставка додаткових запозичень Товариства.

На дату початку оренди Товариство оцінює актив з права користування за собівартістю, яка складається з: суми первісної оцінки орендного зобов'язання; будь-яких орендних платежів, здійснених на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулів до оренди; будь-яких первісних прямих витрат, понесених Товариством.

Після первісного визнання актив амортизується протягом найменшого з строків - строку дії договору оренди чи строку корисного використання згідно з обліковою політикою, що застосовується до цього активу.

Витрати на відсотки за зобов'язаннями з оренди визнаються окремо від витрат з амортизації активу в формі права користування.

Товариство переоцінює зобов'язання з оренди при настанні певної події (наприклад, зміна термінів оренди, зміна майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів). У більшості випадків враховуються суми переоцінки зобов'язання з оренди в якості коригування активу в формі права користування.

Облік короткострокової оренди або оренди малоцінних активів.

Вимоги, зазначені в попередніх пунктах цього розділу, не застосовуються до:

- короткострокової оренди; і
- оренди малоцінних об'єктів.

Витрати на оренду таких об'єктів визнаються у розмірі орендних платежів, пов'язаних з цією орендою, прямолінійно (або на іншій систематичній основі) протягом терміну оренди.

Товариство як орендодавець

Товариство класифікує кожен зі своїх оренд або як операційну оренду, або як фінансову оренду. Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив.

На дату початку оренди орендодавець визнає активи, утримувані за фінансовою орендою, у своєму звіті про фінансовий стан та подає їх як дебіторську заборгованість за сумою, що дорівнює чистій інвестиції в оренду.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Орендодавець визнає орендні платежі від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі чи будь-якій іншій систематичній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію,

понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати. Первісні прямі витрати, понесені Товариством при веденні переговорів та укладанні угоди про операційну оренду, додаються до балансової вартості активу, що надається в оперативну оренду та визнаються як витрати протягом строку оренди за прямолінійною основою, відповідно з доходом від оренди. Сукупна вартість пільг (витрат на заохочення), що надаються орендарям, відображається як зменшення орендного доходу протягом строку оренди за лінійним методом.

3.8. Облікові політики щодо запасів

Товариство включає до складу запасів товари та матеріали (запасні частини, паливо, інші), що були придбані та утримуються для використання в ході звичайної діяльності та можуть бути використані для перепродажу, якщо потреба у власному використанні перестала існувати.

Собівартість запасів при їх вибутті та оцінці кінцевих залишків Товариство визначає:

- за формулою « ідентифікованої собівартості » – для товарних запасів;
- за формулою «перше надходження – перший видаток» – для інших матеріальних запасів.

На дату фінансової звітності запаси оцінюють за найменшою з двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації.

3.9. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

3.10. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.10.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що

погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

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

3.10.2. Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам (заробітну плату) як витрати та як зобов'язання після вираховування будь-якої вже сплаченої суми.

3.10.3. Пенсійні зобов'язання

Товариство не має схем пенсійного забезпечення, крім участі у державній пенсійній системі страхування України, що передбачає розрахунок і сплату поточних внесків роботодавця як відсотка від поточних загальних виплат працівникам. Витрати за внесками до державної системи страхування відображаються у звітному періоді, до якого відноситься відповідна заробітна плата.

3.11. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.11.1 Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Дохід від продажу фінансових інструментів, інвестиційної нерухомості або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
 - б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
 - в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
 - г) суму доходу можна достовірно оцінити;
 - д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- та

е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

3.11.2. Витрати за позиками

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

3.11.3. Операції з іноземною валютою

Товариство при первісному визнанні перераховує операції в іноземній валюті у функціональну валюту (гривню) із застосуванням поточного обмінного курсу НБУ на дату операції.

Монетарні статті переоцінюються за поточним обмінним курсом на кожну дату їх повного або часткового погашення заборгованості.

Залишки монетарних активів та зобов'язань на кінець звітного періоду, виражені в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за курсом НБУ на звітну дату.

Залишки грошових коштів, заборгованість за отриманими та виданими кредитами, включаючи нараховані проценти, цінні папери, номіновані в іноземній валюті, переоцінюються Товариством на кожну дату здійснення операцій, а також на кінець кожного звітного періоду.

Залишки немонетарних статей, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, перераховуються за обмінним курсом, що діяв на дати первісних операцій. Немонетарні статті, які обліковуються за справедливою вартістю, перераховуються за обмінним курсом, що діє на дату визначення справедливої вартості.

Курсові різниці, що виникли в результаті зміни валютних курсів за період після первісного визнання операції в обліку до закінчення звітного періоду, відображаються Товариством у звіті про прибутки та збитки як дохід або збиток від курсових різниць.

Витрати на проценти за кредитами у іноземній валюті визнаються Товариством за курсом на дату нарахування цих процентів.

Товариство використовувало обмінні курси на дату балансу:

	31.12.2022	31.12.2021
Гривня/ доларів США	36,568600	27,278200

3.11.4. Умовні зобов'язання та активи.

Товариство звичайно не визнає умовне зобов'язання.

Товариство розкриває інформацію про умовне зобов'язання, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою.

Товариство не визнає умовні активи. Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, оскільки це може спричинити визнання доходу, який може бути ніколи не отриманим. Проте, коли з'являється цілковита впевненість у отриманні доходу, тоді пов'язаний з ним актив не є умовним активом і його визнання є належним.

Товариство розкриває інформацію про умовний актив, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

4. Істотні облікові судження, оцінні значення і допущення

Істотні облікові судження та інші основні джерела невизначеності в оцінках на звітну дату

Під час застосування облікової політики Товариства від керівництва вимагається робити професійні судження, оцінки та припущення щодо балансової вартості активів та зобов'язань, які неможливо отримати з інших джерел. Ці оцінки та пов'язані з ними припущення базуються на історичному досвіді та інших факторах, які вважаються важливими. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок. Такі оцінки та пов'язані з ними припущення переглядаються на постійній основі. За результатами переглядів облікові оцінки визнаються в тому періоді, в якому здійснюється перегляд оцінки, якщо переглянута оцінка виникає лише на цей період, або у періоді перегляду та майбутніх періодах, якщо переглянута оцінка впливає як на поточний, так і на майбутній періоди.

Істотні судження у процесі застосування облікової політики

У процесі застосування облікової політики Товариства керівництво прийняло певні судження, окрім тих, які вимагають використання оцінок, які мають найістотніший вплив на суми, визнані у фінансовій звітності.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

Основні джерела невизначеності оцінок

Нижче наведені основні припущення стосовно майбутнього та інші основні джерела невизначеності оцінок на кінець звітного періоду, щодо яких існує значний ризик, що вони стануть причиною суттєвих корегувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року:

Безперервність діяльності

Керівництво Товариства здійснило оцінку щодо його можливості подальшої безперервної діяльності та впевнилось, що Товариство має ресурси для продовження діяльності у осяжному майбутньому. До того ж, керівництву не відомо про будь-які значні невизначеності, що можуть викликати значну невпевненість у можливості Товариства здійснювати безперервну діяльність, окрім можливого впливу невизначеності, пов'язаної із військовими діями, зазначеної в п.2.4 цих приміток. Таким чином, складання фінансової звітності було продовжено виходячи з принципу безперервності діяльності.

Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування недоступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різних рівнів компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Інформація, що використана для визначення ставки дисконту одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial> розділ “Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту)”. Для дисконтування активу з права користування земельною ділянкою за адресою: м. Київ, вул. Михайлівська, 12, кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:82:013:0001, використана ставка 17,7% річних, що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 03.01.2019р. Для дисконтування активу з права користування земельною ділянкою за адресою: м. Київ, вул. Інститутська, 28, кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:82:028:0001, використана ставка 12,3% річних, що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 24.06.2021. Для дисконтування активу з права користування автомобіля, використана ставка 12,1% річних, що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 10.12.2020.

Судження щодо виявлення ознак знецінення фінансових активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожному звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

Строки корисної служби основних засобів, інвестиційної нерухомості та нематеріальних активів

Товариство оцінює залишкові строки корисної служби об'єктів основних засобів, інвестиційної нерухомості та нематеріальних активів принаймні на кінець кожного фінансового року. Якщо очікування відрізняються від попередніх оцінок, зміни обліковуються як зміни в облікових оцінках відповідно до МСБО 8 "Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки". Такі оцінки можуть мати суттєвий

вплив на балансову вартість основних засобів та нематеріальних активів, а також на суму амортизації, визнану у звіті про сукупні прибутки та збитки.

Зменшення корисності нефінансових активів

На кожен звітний дату Товариство проводить оцінку наявності ознак можливого зменшення корисності всіх нефінансових активів. Нефінансові активи перевіряються на предмет зменшення корисності, коли існують ознаки того, що балансова вартість таких активів не може бути відшкодована. При визначенні вартості використання активів керівництво повинне здійснити оцінку очікуваних майбутніх грошових потоків або одиниць, що генерує грошові потоки, а також вибрати відповідну ставку дисконтування для визначення поточної вартості цих грошових потоків.

Судження, що застосовуються для визначення терміну оренди та амортизації активів у формі права користування

Активи у формі права користування, як правило, амортизуються лінійним методом протягом строку корисного використання активу або строку оренди, залежно від того, який з них закінчиться раніше.

Можливості подовження та припинення договорів оренди передбачені цими договорами.

При визначенні строку оренди керівництво враховує усі факти та обставини, які створюють економічні стимули для виконання опціону на подовження договору чи невиконання опціону на припинення договору оренди. Опціони на подовження (або періоди часу після строку, визначеного умовами опціонів на припинення оренди) включаються до строку оренди тільки у тому випадку, якщо існує достатня впевненість у тому, що договір буде подовжено (або не буде припинено).

Для оренди, як правило, найбільш значущими є такі фактори:

- у Товариства, як правило, є достатня впевненість у тому, що воно подовжить (або не припинить) оренду, якщо для припинення (чи відмови від подовження) договору оренди встановлені значні штрафи.
- в інших випадках Товариство розглядає інші фактори, у тому числі тривалість оренди у минулих періодах, а також витрати і порушення у звичайному порядку діяльності, які потребуватимуться для заміни орендованого активу.

У тих випадках, коли опціон фактично виконаний (чи не виконаний) або у Товариства виникає зобов'язання виконати (чи не виконати) його, оцінка строку оренди переглядається. Оцінка наявності достатньої впевненості переглядається лише у разі значних подій або значних змін в обставинах, які впливають на оцінку і які Товариство може контролювати.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання справедливої вартості	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
---	---	--	--------------

Оцінка справедливої вартості фінансових активів та зобов'язань, що обліковуються за справедливою вартістю			
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Торгові цінні папери Інструменти капіталу, боргові цінні папери, доступні для продажу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня
Оцінка справедливої вартості фінансових активів та зобов'язань, що не обліковуються за справедливою вартістю			
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтвані потоки грошових коштів
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Довгострокові зобов'язання	Первісна та подальша оцінка довгострокових зобов'язань здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

5.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Дата оцінки								
Інвестиції доступні для продажу, в т.ч.	-	-	-	-	1530	1530	1530	1530
інвестиційні сертифікати	-	-	-	-	1530	1530	1530	1530

5.3. Переміщення між 1-м, 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У 2022 та 2021 роках переміщень між рівнями ієрархії не було.

5.4. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

<i>Інвестиційні сертифікати (торгові та доступні до продажу)</i>	2022	2021
Справедлива вартість на початок періоду	1530	1530
Придбання	-	-
Реалізація	-	-
Переоцінка	-	-
Переміщення з інших рівнів	-	-
Справедлива вартість на кінець періоду	1530	1530

5.5. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі (але розкриття інформації про справедливую вартість є обов'язковим)

Внаслідок відсутності в Україні активного вторинного ринку для кредитів, дебіторської та кредиторської заборгованості, інших запозичених коштів, надійна оцінка ринкової вартості цих інструментів відсутня. Товариство припускає, що справедлива вартість таких фінансових інструментів дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Для фінансових активів та зобов'язань з коротким строком погашення припускається, що балансова вартість приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань Товариства, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі віднесена до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості.

Керівництво Товариства вважає, що балансова вартість фінансових активів та зобов'язань не має суттєвих відхилень порівняно з їх справедливою вартістю.

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

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

6.1. Дохід від реалізації

	2022	2021
Дохід від надання в оренду нерухомого майна	42 207	60 573
Дохід від послуг з управління і утримання інвестиційної нерухомості	2 920	3 438
Дохід від компенсації комунальних послуг орендарями	15 876	8 708
Дохід від реалізації об'єктів нерухомого майна	233	8 410
Інший дохід від реалізації	34	38
Всього доходи від реалізації	61 270	81 167

6.2. Собівартість реалізації

	2022	2021
Витрати на утримання об'єктів оренди	24 954	16 885
Послуги з охорони об'єктів оренди	4 208	2 846
Амортизація	2 796	2 770
Собівартість реалізованих об'єктів нерухомого майна	212	4 252
Всього собівартість реалізації	32 170	26 753

6.3. Адміністративні витрати

	2022	2021
Витрати на персонал	36 852	29 227
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	727	451
Утримання, обслуговування та ремонт основних засобів	578	519
Послуги зв'язку, інтернету	362	376
Інформаційно-консультаційні, аудиторські, нотаріальні, страхові, банківські та інші послуги	2 667	2 905
Всього адміністративних витрат	41 186	33 478

6.4. Витрати на збут

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

Витрати на персонал	2 362	1 959
Маркетинг та реклама	521	883
Нотаріальні послуги (продаж нерухомого майна)	305	40
Інші витрати на збут		183
Всього витрат на збут	3 188	3 065

6.5. Інші доходи та витрати**Інші операційні доходи**

	2022	2021
Дохід від реалізації необоротних активів	438 683	2 453
Курсові різниці (позитивне значення курсових різниць по кредиту в USD в АТ «Регіональний інвестиційний банк» –2021р. Доходи від купівлі/продажу валюти - 2022, 2021р.	818	8 044
Компенсація витрат новим власником за утримання необоротних активів, що були реалізовані	319	-
Інші операційні доходи	26	54
Всього інші операційні доходи	439 846	10 551

Інші операційні витрати

	2022	2021
Податки на землю та нерухоме майно	2 378	5 184
Курсові різниці (Витрати на купівлю/продаж валюти -2022р., 2021р.	27	131
Собівартість реалізованих необоротних активів	421 708	1 351
Благодійна допомога	668	139
Амортизація об'єкту права користування (Договір № 745 оренди землі Михайлівська,12 від 22.07.2004р) – січень, лютий 2022, 2021р.; (Договір оренди землі Інститутська,28 від 24.06.2021р) – 2022, 2021р.	4 162	2 777
Формування резерву під знецінення/списання безнадійної дебіторської заборгованості	3 780	-
Комунальні витрати, що компенсуються (відшкодовуються) за окремим договором (Договір від 10.02.2022 з ТОВ «ФЕМЕЛІ ХІЛС ФОРТ»)	3 638	-
Інші операційні витрати	2 099	2 417
Всього інші операційні витрати	438 460	11 999

Інші доходи

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

Дохід від реалізації цінних паперів	-	-
Інші доходи	-	3
Всього інші доходи	-	3

Інші витрати

	2022	2021
Списання безнадійної дебіторської заборгованості	-	158
Собівартість реалізованих цінних паперів	-	-
Інші витрати	-	1
Всього інші витрати	-	159

Інші фінансові доходи

	2022	2021
Відсотки по залишкам грошових коштів на поточних рахунках в банку	1 216	800
Всього інші доходи	1 216	800

Інші фінансові витрати

6.6. Фінансові витрати

	2022	2021
Процентні витрати по позикам	93 453	19 181
<i>В т.ч. пов'язаних сторін</i>	<i>93 453</i>	<i>19 181</i>
Фінансові витрати по дисконтуванню зобов'язання з оренди землі та автомобіля	4 833	3 362
Всього фінансові витрати	98 286	22 543

6.7. Нематеріальні активи

За історичною вартістю	Програмне забезпечення	Торговельні марки та знаки	Всього
Первісна вартість на 01.01.2022 р.	276	141	417
Надходження	100	-	100
Вибуття	-	-	-
Інші зміни	-	-	-
Первісна вартість на 31.12.2022р.	376	141	517
Накопичена амортизація на 01.01.2022р.	151	84	235

Нарахована амортизація	4	10	14
Списано амортизації при вибутті		-	
Накопичена амортизація на 31.12.2022р.	155	94	249
Залишкова вартість на 01.01.2022р.	125	57	182
Залишкова вартість на 31.12.2022р.	221	47	268
За історичною вартістю	Програмне забезпечення	Торговельні марки та знаки	Всього
Первісна вартість на 01.01.2021 р.	150	141	291
Надходження	126	-	126
Інші зміни		-	
Первісна вартість на 31.12.2021р.	276	141	417
Накопичена амортизація на 01.01.2021р.	150	70	220
Нарахована амортизація	1	14	15
Списано амортизації при вибутті	-	-	-
Накопичена амортизація на 31.12.2021р.	151	84	235
Залишкова вартість на 01.01.2021р.	0	71	71
Залишкова вартість на 31.12.2021р.	125	57	182

Перевіркою нематеріальних активів на 31 грудня 2022 року Товариством не виявлено наявності ознак (індикаторів) знецінення нематеріальних активів.

Станом на 31 грудня 2022 та 2021 років у складі нематеріальних активів вартість повністю з амортизованих об'єктів становить 182 тис. грн. та 150 тис. грн. відповідно.

6.8. Основні засоби

За історичною вартістю	Земля*	Будівлі	Комп'ютери та обладнання	Транспортні засоби*	Меблі, інвентар та інші активи	Всього
Первісна вартість на 01.01.2022 р.	48460	1350	4382	2113	1022	57327
Надходження		-	334		596	930
Вибуття	7404		73		129	7606
Переміщення (коригування первісної вартості)						
Інші зміни						
Первісна вартість на 31.12.2022 р.	41056	1350	4643	2113	1489	50651
Накопичена амортизація на	4155	332	3752	721	976	9936

01.01.2022 р.						
Нарахована амортизація	4638	86	254		92	5070
Списано амортизації при вибутті	2158		73		129	2360
амортизація при переміщенні (коригування амортизації на 01.01.2021р)						
Накопичена амортизація на 31.12.2022 р.	6635	418	3933	721	939	12646
Залишкова вартість на 01.01.2022 р.	44305	1018	630	1392	46	47391
Залишкова вартість на 31.12.2022 р.	34421	932	710	1392	550	38005
За історичною вартістю	Земля*	Будівлі	Комп'ютери та обладнання	Транспортні засоби*	Меблі, інвентар та інші активи	Всього
Первісна вартість на 01.01.2021 р.	7404	1651	4410	2355	992	16812
Надходження	41056	-	244		62	41362
Вибуття			573		31	604
Переміщення (коригування первісної вартості)		-301	301			
Інші зміни				-242	-1	-243
Первісна вартість на 31.12.2021 р.	48460	1350	4382	2113	1022	57327
Накопичена амортизація на 01.01.2021 р.	1378	436	3837	250	976	6877
Нарахована амортизація	2720	86	276	471	31	3584
Списано амортизації при вибутті			565		31	596
амортизація при переміщенні (коригування	57	-190	204			71

амортизації на 01.01.2021р)						
Накопичена амортизація на 31.12.2021 р.	4155	332	3752	721	976	9936
Залишкова вартість на 01.01.2021 р.	6026	1215	573	2105	16	9935
Залишкова вартість на 31.12.2021 р.	44305	1018	630	1392	46	47391

*Залишки за стовпцями «Земля» та «Транспортні засоби» включають в себе активи з права користуванням орендованим майном. Дивись примітку 6.19.

Перевіркою основних засобів на 31 грудня 2022 року Товариством не виявлено наявності ознак (індикаторів) знецінення основних засобів.

Станом на 31 грудня 2022 та 2021 років у складі основних засобів вартість повністю з амортизованих об'єктів становить 3 966 тис. грн. та 5 338 тис. грн. відповідно.

6.9. Незавершені капітальні інвестиції

Станом на 31.12.2022 року незавершені капітальні інвестиції Товариства становлять 1 238 тис. грн. та включають в себе витрати на підготовку проектної документації для реконструкції нежитлого будинку (літера А) під багатоповерховий житлово-громадський комплекс з підземним паркінгом за адресою: вулиця Інститутська, 28 в Печерському районі м.Києва та Проектування прототипу: квартира багатоквартирного будинку.

6.10. Інвестиційна нерухомість

З метою надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів, машиномісць), у власності Товариства знаходиться 17 255,1 кв. м. офісних площ в м. Києві.

Інвестиційна нерухомість	2022	2022	2021	2021
	Загальна площа кв. м.	% площ, переданих в оренду	Загальна площа кв. м.	% площ, переданих в оренду
Нежилі приміщення під розміщення адміністративно-офісного центру (в літ. А) за адресою: м.Київ, вул.	13 987,0	69,6	13 987,0	81,4

Митрополита Василя Липківського, буд.45				
Нежитловий будинок за адресою: м.Київ, вул. Інститутська 28	2 772,9	93,6	2 772,9	94,9
Нежитлова будівля (літ.В) за адресою: м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45	328,5	-	328,5	30,5
Нежилі приміщення за адресою: м. Київ, вул. Кудряшова, 16	163,2	100	163,2	100
Нежитлова будівля (літ "А"), м.Київ, вул.Михайлівська, буд.12 (Бізнес-центр "ХІЛЛФОРТ")			13 304,6	100
Нежилі приміщення за адресою: м. Київ, вул. Кудряшова, 18 - а	3,50	-	3,50	-
Машиномісце №7 за адресою : Глибочицька ,32 А	-	-	28,80	100
Всього площ	17 255,1		30 559,7	

Крім того Товариство володіє гаражними боксами та машиномісцями загальною площею 454,3 кв.м., що розташовані в підземному паркінгу житлового комплексу «Покровський посад», вул. Глибочицька, 32А

Машиномісця та гаражні бокси загальною площею 454,3 кв.м. за рішенням керівництва Товариства щодо їх подальшого продажу, переведена до складу товарних запасів.

В 2022 р. Керівництво прийняло рішення про продаж офісного центру по вул. Михайлівська, 12 у зв'язку з чим були підписані додаткові угоди до договорів щодо завершальних робіт з оздоблення офісного центру згідно вимог орендаря.

Інвестиційна нерухомість (за історичною вартістю)	2022	2021
Первісна вартість на початок періоду	500 229	325 440
Накопичена амортизація на початок періоду	20 613	18 029
Балансова вартість на початок періоду	479 616	307 411

В т.ч.		
- незавершені капітальні інвестиції (незавершене будівництво інвестиційної нерухомості)	38 085	268 662
- в заставі	17 645	33 848
Придбання		
Збільшення в результаті капіталізації (будівництва інвестиційної нерухомості)	73 535	174 789
Переміщення до запасів		
Вибуття (продаж)	421 923	
Інші коригування (перекласифікація витрат)	(98 007)	
Нарахована амортизація за період	2 609	2584
Списано амортизації при вибутті	(2 328)	
Списано амортизації при переміщенні		
Інші коригування (перекласифікація витрат)	25	
Первісна вартість на кінець періоду	53 834	500 229
Накопичена амортизація на кінець періоду	20 919	20 613
Балансова вартість на кінець періоду	32 915	479 616
В т.ч.		
- незавершені капітальні інвестиції (незавершене будівництво інвестиційної нерухомості)	-	38 085
- в заставі	-	17 645

До основних доходів включені доходи від операційної оренди інвестиційної нерухомості за рік, що закінчився 31 грудня 2022 р. та 2021 р. у сумі 45 127 тис. грн. та 64 011 тис. грн. відповідно. Операційні витрати від інвестиційної нерухомості, яка генерувала доходи від оренди, за рік, що закінчився 31 грудня 2022 та 2021 років, склали 24 954 тис. грн. та 16 885 тис. грн. відповідно.

Договори оренди нежитлових приміщень укладаються на термін від 1 до 3 років. Договорами передбачена орендна плата та відшкодування Товариству вартості комунальних послуг та експлуатаційних витрат пропорційно орендованій площі. Умовами договорів була передбачена індексація орендної ставки відповідно до коефіцієнту зміни курсу долара США на момент виставлення щомісячного рахунку. Але у зв'язку зі зниженням платоспроможності орендарів, керівництво Товариства у більшості договорів зафіксувало вартість орендної плати на рівні курсу долара, який діяв на початку 2014 року. Орендна плата сплачується орендарями авансом за 1-2 місяці, компенсація комунальних послуг і експлуатаційних витрат – до кінця місяця, що є наступним за місяцем, в якому Товариством було понесені такі витрати.

6.11. Фінансові інвестиції, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

Поточні фінансові інвестиції доступні для продажу, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Інвестиційні сертифікати пайових венчурних інвестиційних фондів	1530	1530
Всього фінансових активів доступних для продажу	1530	1530

6.11. Запаси

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Виробничі запаси (за історичною собівартістю)	93	84
Товари (за історичною собівартістю), <i>в т.ч. в заставі</i>	11 093 8 250	8 776 8 345
Незавершене виробництво	-	-
Всього запаси	11 186	8 860

Станом на 31 грудня 2022 та 2021 років ознак знецінення запасів Товариством не виявлено.

6.12. Торговельна та інша дебіторська заборгованість, в т.ч. що оцінюється за амортизованою вартістю

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Дебіторська заборгованість, що оцінюється за амортизованою вартістю:	210 477	27 121
Торговельна дебіторська заборгованість (послуги оренди, відшкодування комунальних витрат, експлуатаційні витрати) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	9 262	19 030
Резерв під очікувані кредитні збитки <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	(3 615)	(902)
Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	5 647 -	18 128 -
Інша дебіторська заборгованість (з/плата, ЄСВ, витрати майбутніх періодів, авансовий платіж за землю Михайлівська, 12, авансовий платіж за корправа, в т.ч резерв під очікувані кредитні збитки в сумі 131 тис.грн) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	204 961	9 124
Резерв під очікувані кредитні збитки <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	(131)	(131)
Чиста вартість іншої дебіторської заборгованості	204 830	8 993

В т.ч. пов'язаних осіб		5 000
Дебіторська заборгованість, яка не є фінансовим активом:	19 057	8 418
Аванси видані	18 355	3 287
В т.ч. пов'язаних осіб		
Розрахунки з бюджетом	702	5 131
В т.ч. з податку на прибуток	701	701
Разом поточна дебіторська заборгованість	229 534	35 539
В т.ч. пов'язаних осіб		

Амортизована вартість поточної дебіторської заборгованості дорівнює вартості погашення. Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення.

Зміни у резервах під очікувані кредитні збитки за торговельною та іншою дебіторською заборгованістю:

	2022	2021
Резерв на початок періоду	1 033	1 350
Збільшення	2 803	-
Списання активів за рахунок резерву	90	317
Сторно не використаний резерв	-	-
Резерв на кінець періоду	3 746	1 033

6.13. Грошові кошти

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Готівкові кошти в касі, в грн.	0	0
Поточні рахунки у банках, в грн.	2 262	8 403
Рахунки в банках, в долл. США /грн.	99,5 тис.дол. США / 3 639 тис.грн.	0
Інші рахунки в банках, в грн.	0	0
Казначейство України (елект.адмін.подат ПДВ.)	0	163
Всього	5 901	8 566

В 2022 та 2021 роках на залишки коштів на поточних рахунках в банках нараховувались процентні доходи за фіксованою ставкою від 0% до 4,25% річних, в залежності від суми залишку.

6.14. Статутний капітал

Зареєстрований (пайовий) капітал Товариства складає 25 759 275,00 грн. (двадцять п'ять мільйонів сімсот п'ятдесят дев'ять тисяч двісті сімдесят п'ять гривень 00 копійок), який розподілений на 103 037 100 простих іменних акцій, номінальною вартістю 0,25 грн. кожна акція.

Станом на 31.12.2022 р. акціонерами Товариства є 398 особи, з них: 392 акціонери - фізичні особи, що в сукупності володіють 55 042 360 простими іменними акціями, що становить 53,4198279 % статутного капіталу Товариства; та 6 акціонерів - юридичних осіб, що в сукупності володіють 47 994 740 простими іменними акціями, що становить 46,580056 % статутного капіталу Товариства.

6.15. Інший додатковий капітал, нерозподілений прибуток

За рахунок прибутку, сформованого відповідно до чинного законодавства України та отриманого Товариством за фінансовий рік, після сплати податків, згідно зі статутом Товариства формується резервний фонд (капітал) у розмірі 5% від чистого прибутку до досягнення розміру 15% статутного капіталу. Резервний фонд також може формуватися за рахунок нерозподіленого прибутку минулих років. У 2022 та 2021 роках відрахувань до резервного фонду Товариства не було.

6.16. Довгострокові зобов'язання

	Термін погашення	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Довгострокові зобов'язання по оренді землі (вул. Михайлівська, 12 та вул. Інститутська, 28) та автомобіля (з урахуванням права подовження строку договору на 1 рік) (Договір оренди землі по вул. Михайлівська, 12 достроково переоформлено на нового власника у лютому 2022 року у зв'язку з продажем об'єкта нерухомості)	12.09.2029 30.06.2031 30.11.2024	34 843	44 628
Заборгованість за позикою фінансової установи резидента (строк позик 3 та 7 років) (достроково погашено в 2022 році) (в т.ч. від пов'язаних осіб)	2024 рік 2028 рік	0 0	409 782 409 782
Нараховані відсотки за позикою фінансової установи резидента (20% річних) (достроково погашено в 2022 році) (в т.ч. від пов'язаних осіб)	2024 рік 2028 рік	0 0	23 536 23 536
Гарантійні платежі за договорами оренди нерухомого майна, що підлягають поверненню в кінці терміну оренди		384	0
Всього		35 227	477 946

6.17. Короткострокові забезпечення

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Забезпечення майбутніх витрат на відпустки	1 982	1 672

6.18. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями з оренди (в 2022 році договір оренди землі по вул. Михайлівська, 12 з КМДА переоформлений на нового власника будівлі)	2 080	2 176
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями з оренди (договір оренди автомобіля з ТОВ «НЕСТ ПЛЮС»)	508	453
Торговельна кредиторська заборгованість (послуги генпідрядних, завершувальних та оздоблювальних робіт по б/ц Михайлівська, 12; послуги по утриманню та ремонту інвестиційної нерухомості, послуги охорони) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	3 680	11 129
Розрахунки з бюджетом (податок та орендна плата за землю, податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, ПДВ)	4014	1 290
В т.ч. з податку на прибуток	-	-
Одержані аванси (послуги оренди, відшкодування комунальних витрат, експлуатаційні витрати, по попереднім договорам продажу квартир) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	193	241 156
Заробітна плата та соціальні внески	819	-
Поточна заборгованість по інвестиційним договорам <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	-	-
Поточна заборгованість за цінні папери (інвестиційні сертифікати) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	-	-
Інші (забезпечувальний платіж, інше) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	40	1 259
Заборгованість за короткостроковими позиками (термін погашення 2022 рік) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	481 602	16 898
Нараховані відсотки за короткостроковими позиками (16 % річних, термін погашення 2022 рік) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	74 837	1 177
Всього поточна кредиторська заборгованість <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	567 773 547 349	275 538 8 275

6.19. Оренда (орендовані активи)

Товариством укладено договора оренди земельної ділянки місце розташування яких:

- вул. Михайлівська, 12 (дванадцять) у Шевченківському районі м. Києва, розміром 1881 кв.м, для реконструкції нежитлового будинку під офісні і торговельні приміщення з підземним паркінгом, їх подальшої експлуатації та обслуговування, зі строком оренди до 12.09.2029 р. Період нарахування – один місяць, ставка дисконтування визначена на рівні середньої ставки додаткових запозичень, а саме 17,7 % річних. В лютому 2022 року, після продажу БЦ «HILLFORT», договір оренди земельної ділянки був переоформлений на нового власника будівлі;

- вул. Інститутська, 28 у Печерському районі м. Києва, розмір 0,5939 га, для експлуатації та обслуговування існуючої адміністративної будівлі, зі строком оренди до 24.06.2031 р. Період нарахування – один місяць, ставка дисконтування визначена на рівні середньої ставки додаткових запозичень, з використанням сайту НБУ, розділу статистика вартості кредитів за даними статистичної звітності, без урахування овердрафтів, а саме 12,3% річних.

Строк погашення довгострокової кредиторської заборгованості (орендного зобов'язання) визначений згідно строку оренди майна, а саме земельної ділянки. Погашення короткострокової частини орендного зобов'язання відбувається щомісячно в сумі орендного платежу.

Також Товариством укладено договір оренди легкового автомобіля зі строком оренди до 30.11.2023р. з правом подовження дії договору на один рік. Керівництво Товариства має впевненість, що скористається запропонованою опцією. Період нарахування – один місяць, ставка дисконтування визначена на рівні середньої ставки додаткових запозичень, а саме 12,1 % річних. Строк погашення довгострокової кредиторської заборгованості (орендного зобов'язання) визначений згідно строку оренди майна, а саме автомобіля, з урахуванням права подовження строку договору на 1 рік. Погашення короткострокової частини орендного зобов'язання відбувається щомісячно в сумі орендного платежу.

	31.12.2022	31.12.2021
Актив з права користування майном (земля) (первісна вартість)	41 056	48 460
Амортизаційні відрахування щодо активу з права користування майном (земля)	6 158	4 155
Балансова вартість активу з права користування майном (земля) на кінець звітного періоду	34 898	44 305
Актив з права користування майном (автомобіль) (первісна вартість)	1 903	1 903
Амортизаційні відрахування щодо активу з права користування майном (автомобіль)	991	515
Балансова вартість активу з права користування майном (автомобіль) на кінець звітного періоду	912	1 388
Довгострокова частина орендного зобов'язання, в т. ч.	34 844	44 628
- оренда земельної ділянки	34 324	43 600

- оренда автомобіля	520	1 028
Поточна частина орендного зобов'язання, в т. ч.	2 588	2 629
- оренда земельної ділянки	2 080	2 176
- оренда автомобіля	508	453
Процентні витрати за зобов'язаннями з оренди (включені до фінансових витрат, примітка 6.6.)	4 781	3 362
Загальна сума платежів за орендою	5 901	5 212

Активи з права користування землею та автомобілем станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року входять до складу «Основних засобів». Дивись Примітку 6.8.

Довгострокова та поточна частини орендного зобов'язання станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року входять до складу «Довгострокових зобов'язань» та «Торговельної та іншої кредиторської заборгованості» відповідно. Дивись Примітки 6.16. та 6.18.

7. Розкриття іншої інформації

Умовні зобов'язання та умовні активи

Відповідно до засад, визначених МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», події, що потребують коригування активів та зобов'язань Товариства внаслідок виникнення умовних зобов'язань та умовних активів, відсутні.

7.1 Умовні зобов'язання.

7.1.1. Судові позови

Справа № 910/5815/21

Позивач: ГУГЛ ЛЛСі (Google LLC);

Відповідач 1: ПрАТ "Нерухомість столиці"

Відповідач 2: ДП "Український інститут інтелектуальної власності"

Про: дострокове припинення дії свідоцтв України № 81675 та № 81677 на торговельні марки частково

Стан розгляду у суді першої інстанції: Рішення Господарського суду м. Києва від 01.02.2022 року про відмову в задоволенні позову.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 08.11.2022 р. Рішення Господарського суду м. Києва від 01.02.2022 скасовано, ухвалено нове Рішення про задоволення позову.

Постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 06.04.2023 р. Постанова Північного апеляційного господарського суду від 08.11.2022 р. залишена без змін.

Справа № 910/9583/21

Позивач: ПрАТ «Нерухомість столиці»

Відповідач: ТОВ «КАМБУЗ РЕСТОРАН»

Суть спору: стягнення заборгованості з орендної плати в сумі 653 982,98 грн. та судового збору 9 809,74 грн.

Стан розгляду у суді першої інстанції: Рішення Господарського суду міста Києва від 20.09.2021 року. Вимоги задоволено в повному обсязі. Стягнуто з ТОВ «КАМБУЗ РЕСТОРАН» заборгованості з орендної плати в сумі 653 982,98 грн. судовий збір 9 809,74 грн.

Рішення набрало законної сили, видано судовий наказ про примусове виконання рішення від 19.10.2021 року.

Виконані дії щодо стягнення заборгованості: 01.11.2021 року подано заяву про відкриття виконавчого провадження приватному виконавцю виконавчого округу м. Києва Семенову Р.А.

02.11.2021 року винесено постанову про відкриття виконавчого провадження (ВП № 67353605).

Накладено арешт на майно боржника: Постанова про арешт майна боржника від 03.11.2021 року. (ВП № 67353605).

Накладено арешт на кошти боржника: постанова про арешт коштів боржника від 03.11.2021 року (ВП № 67353605).

На сьогоднішній день: виконавче провадження по справі відкрито, на рахунках боржника кошти відсутні, майно на яке можна звернути стягнення відсутнє.

7.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.1.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів у вигляді дебіторської заборгованості Товариством визначений на підставі індивідуального підходу за іншою дебіторською заборгованістю та матриці резервів в залежності від строків прострочення платежу за торговою дебіторською заборгованістю. За експертною оцінкою управлінського персоналу визначено ймовірність дефолту при оцінці дебіторської заборгованості станом на 31 грудня 2022 року та визнано резерв очікуваних кредитних збитків в розмірі 3 746 тис. грн.

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Відповідно до МСБО 24 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін», пов'язаними вважаються сторони, одна з яких має можливість контролювати або у значній мірі впливати на операційні або фінансові рішення іншої сторони. При розгляді кожного можливого випадку відносин з пов'язаними сторонами до уваги береться суть цих відносин, а не лише юридична форма.

Категорії пов'язаних осіб, за якими вимагається розкриття за МСФЗ

- материнське підприємство;
- суб'єкти господарювання, які спільно контролюють певний суб'єкт господарювання або мають суттєвий вплив на нього;
- дочірні підприємства;
- асоційовані підприємства;
- спільні підприємства, у яких даний суб'єкт господарювання виступає контролюючим учасником;
- провідний управлінський персонал суб'єкта господарювання або його материнського підприємства;
- інші пов'язані сторони

	2022	2021
	Операції з пов'язаними сторонами	Операції з пов'язаними сторонами
1	2	3
Інші пов'язані сторони:		
Отримання позик та нарахування відсотків за користування позиками в 2022 році, 2021 році	589 393	504 188
Повернення позик та сплата нарахованих відсотків за користування позиками, отриманими в 2022 році, 2021 році	30 638	61 557
Повернення позик та сплата нарахованих відсотків за користування позиками, отриманими в попередні роки (в 2021 році, 2020 році)	452 999	287 379
Придбання права вимоги згідно Договору про відступлення права вимоги	423 585	-
Оплата за право вимоги згідно Договору про відступлення права вимоги	423 585	-
Заробітна плата провідному управлінському персоналу	6 013	5 255
Видача поворотної безвідсоткової позики власнику фізичній особі	-	5 000
Повернення поворотної безвідсоткової позики власнику фізичній особі	4 297	-

Суми залишків заборгованості пов'язаних сторін наведено в Примітках 6.12., 6.16., 6.18. Суми витрат за нарахованими відсотками пов'язаних сторін наведено в Примітці 6.6.

7.3. Витрати на персонал

Персоналу Товариства нараховується щомісячна заробітна плата, премії та інші заохочувальні виплати. Крім того працівникам оплачується щорічна відпустка. Товариство здійснює обов'язкові нарахування і сплату єдиного соціального внеску в розмірі 22,0% від суми нарахованої заробітної плати за місяць з віднесенням на витрати в періоді нарахування.

	2022	2021
Заробітна плата, премії та інші заохочувальні виплати	32 171	25 835
Нарахування на фонд заробітної плати (єдиний соціальний внесок)	6 282	4 827
Всього витрати на персонал	38 453	30 662
<i>Середньооблікова чисельність персоналу</i>	<i>77</i>	<i>62</i>

7.4. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено **кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.**

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення. Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення. Товариство не має офіційно затвердженої політики управління ризиками.

7.4.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик являє собою ризик того, що клієнти можуть не виконати повністю або частково свої зобов'язання перед Товариством вчасно, що призведе до фінансових збитків Товариства. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, дебіторська заборгованість, інвестиційні сертифікати.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Товариство не має офіційно затвердженої кредитної політики для клієнтів Товариства станом на 31 грудня 2022 року.

Станом на 31.12.2022 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату. Товариство визнало резерв під очікувані кредитні збитки за дебіторською заборгованістю в сумі 2 803 тис. грн.

Грошові кошти Товариства розміщуються переважно у великих банках, які розташовані в Україні і мають надійну репутацію. Станом на 31 грудня 2022 року 99% грошових коштів та їхніх еквівалентів знаходилися на рахунках двох банків (у 2021 році - 99% в одному банку). Довгостроковий кредитний рейтинг Акціонерного банку «Південний» та Акціонерного банку «Універсал банк» підтверджено незалежним рейтинговим агентством «Кредит-Рейтинг» за Національною рейтинговою шкалою «uaAA» з прогнозом «стабільний». Рейтинг надійності депозитів підтверджено на рівні «4+» (висока надійність).

Ризик за інвестиційними сертифікатами вважається Товариством низьким, так як відсутні ознаки того, що емітент має труднощі з погашенням своїх зобов'язань.

Максимальна сума кредитного ризику представлена балансовою вартістю фінансових активів. Максимальна сума кредитного ризику станом на 31 грудня 2022 та 2021 років була представлена таким чином:

	Балансова вартість на 31 грудня 2022р.	Балансова вартість на 31 грудня 2021р.
Довгострокові фінансові інвестиції	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1 530	1 530
Торгова дебіторська заборгованість	5 647	18 128
Інша дебіторська заборгованість	204 830	8 994
Грошові кошти та їх еквіваленти	5 901	8 566
Всього	217 908	37 218

7.4.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три

типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Валютний ризик – являє собою ризик того, що фінансові результати Товариства зазнають негативного впливу у результаті змін курсів обміну валют, які мають відношення до операцій Товариства.

Станом на 31.12.2022р. Товариство не має валютні зобов'язання, які схильні до впливу валютного ризику.

Валютні активи	31 грудня 2022	31 грудня 2021
<i>Долар США</i>		
Довгострокові валютні активи	-	-
Короткострокові валютні активи (грошові кошти на поточному рахунку)	99,5 тис.дол./ 3 639 тис.грн.	-

Аналіз чутливості фінансових інструментів Товариства до змін курсу української гривні до відповідних іноземних валют заснований на рівні чутливості, який Товариство використовує як оцінку цілком можливої зміни валютних курсів. Аналіз чутливості включає лише заборгованість по виплатах активи та зобов'язання в іноземній валюті деномінованих монетарних одиниць та корегування їх залишку на кінець кожного звітного періоду відповідно до зміни курсів валют. Так при коливанні курсу долару США на +/- 10% щодо активів Товариства можлива зміна прибутку/збитку в розмірі +/-364 тис.грн.; щодо зобов'язань Товариства на 31.12.2022 року впливу на зміну прибутку/збитку не відбудеться через відсутність заборгованості в іноземній валюті.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливую вартість чистих активів.

Товариство не використовує будь-яких похідних фінансових інструментів для управління своїм ризиком зміни відсоткових ставок. Водночас, більшість фінансових активів та зобов'язань Товариства мають фіксовані ставки, отже цей ризик має обмежений характер.

7.4.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

Фінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2022 року	До 6 місяців	6-12 місяців	Від 1 року до 5 років	Всього
Заборгованість перед фінансовими установами (кредити та позики)	533 843	13 506	-	547 349
Торговельна кредиторська заборгованість	3 680	-	-	3 680
Інша кредиторська заборгованість (в т.ч. орендні зобов'язання, поворотна фіндопомога)	-	9 322	-	9 322
Всього	537 523	22 828	-	560 351
Фінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2021 року	До 6 місяців	6-12 місяців	Від 1 року до 5 років	Всього
Заборгованість перед фінансовими установами (кредити та позики)	1 603	6 673	433 318	441 594
Торговельна кредиторська заборгованість	11 093	36	-	11 129
Інша кредиторська заборгованість (в т.ч. орендні зобов'язання, поворотна фіндопомога)	5 840	14 380	70 554	90 774
Всього	18 536	21 089	503 872	543 497

7.5. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику.

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

7.6. Події після Балансу

У період після 31 грудня 2022 року і до підписання даного фінансового звіту не відбулось жодних подій, які могли б мати суттєвий вплив на дану фінансову звітність.

Після дати Балансу фінансових операцій, операцій з активами, які потребують розкриття, не було. Вимоги кредиторів, судові позови або штрафи відсутні.

Генеральний директор

Еміль Соловйов

Головний бухгалтер

Володимир Штакун

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

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АРАМА»
2	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (1 – аудитори, 2 – суб'єкти аудиторської діяльності, 3 – суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності, 4 – суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес)	суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
3	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки* платника податків - фізичної особи)	25409247
4	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	04070, м. Київ, вул. Турівська, буд.32, оф.4
5	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	1921
6	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	, д/н
7	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	01.01.2022-31.12.2022
8	Думка аудитора	із застереженням
9	Пояснювальний параграф (за наявності)	
<p>Ми провели аудит фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» (надалі Товариство), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2022 року, звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.</p> <p>На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» на 31 грудня 2022 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV з питань складання фінансової звітності.</p>		
10	Номер та дата договору на проведення аудиту	№ 12/06/23-А2, 12.06.2023
11	Дата початку та дата закінчення аудиту	12.06.2023-27.09.2023
12	Дата аудиторського звіту	27.09.2023
13	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	78000,00
14	Текст аудиторського звіту	

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо фінансової звітності

ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»
станом на 31 грудня 2022 року

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Акціонерам, Наглядовій раді та управлінському персоналу ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»
Національній Комісії з цінних паперів та фондового ринку України

Розділ «Звіт щодо аудиту фінансової звітності»

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ

СТОЛИЦІ» (надалі Товариство), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2022 року, звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» на 31 грудня 2022 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV з питань складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Станом на 31 грудня 2021 року Товариство обліковувало дебіторську заборгованість, яка оцінюється за амортизованою вартістю, в сумі 27 122 тис. грн., в тому числі ту, термін погашення за якою прострочений більше ніж на три роки в сумі 4 608 тис. грн. На нашу думку, ризик виникнення дефолту за вказаною дебіторською заборгованістю є значним, при цьому резерв під очікувані кредитні збитки за дебіторською заборгованістю станом на 31 грудня 2021 року Товариством не був переоцінений і становив 1 033 тис. грн. (Примітка 6.12.). Станом 31 грудня 2022 року Товариство переглянуло та визнало резерв під очікувані кредитні збитки за дебіторською заборгованістю в сумі 3 746 тис. грн.

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» вимагає проведення оцінки та визнання резерву під очікувані кредитні збитки за фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою вартістю. Якби Товариство переоцінило резерв під очікувані кредитні збитки за дебіторською заборгованістю, вплив на фінансову звітність міг би бути суттєвий, але не всеохоплюючий. Можливий вплив зазначеного відхилення від вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» на фінансову звітність за 2021 та 2022 роки не було визначено. Наша аудиторська думка щодо фінансової звітності за 2021 рік була відповідним чином модифікована.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту («МСА»). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами 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 із застереженням.

Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю

Ми звертаємо увагу на Примітки 1, 2.4., 7.6. у фінансовій звітності, в яких зазначається, що з 24 лютого 2022 року на діяльність Товариства значно впливає військове вторгнення в Україну, що триває, а також, що інтенсивність подальшого розвитку подій та строки їх припинення є факторами невизначеності. Як зазначено у Примітці 2.4., ці події та умови свідчать про існування суттєвої невизначеності, яка може викликати суттєві сумніви у спроможності Товариства продовжувати подальшу безперервну діяльність. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Крім питань, викладених в розділі «Основа для думки із застереженням» та в розділі «Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю» ми визначили, що немає ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься в Звіті про управління, підготовленому у відповідності до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та інших застосовних законодавчих і нормативних вимог, та в Річній інформації емітента цінних паперів, відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», які ми не отримали до дати нашого аудиторського звіту.

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, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення в іншій інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Коли ми ознайомимося з іншою інформацією, якщо ми дійдемо висновку, що вона містить суттєве викривлення, нам потрібно буде повідомити інформацію про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями (Наглядову раду).

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність
Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для

того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

Відповідальність аудитора 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 аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

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

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів. З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за край виняткових обставин ми визначасмо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Розділ «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів»

Відповідно до вимог, встановлених рішенням Комісії від 22.07.2021р. № 555 «Вимоги до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», наводимо наступну інформацію.

Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) юридичної особи (щодо заявника або учасника ринків капіталу та організованих товарних ринків):

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ» (код ЄДРПОУ 30965299).

Думка/висновок аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на дату аудиту, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за N 768/36390;

Під час проведення аудиту ніщо не привернуло нашої уваги, що б змусило нас вважати, що ПРИВАТНЕ

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» не дотрималося в усіх суттєвих аспектах вимог Положення про форму та зміст структури власності, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/36390.

Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання:

контролером/учасником небанківської фінансової групи;

підприємством, що становить суспільний інтерес.

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» не є:

- контролером/учасником небанківської фінансової групи;

- підприємством, що становить суспільний інтерес.

Інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності):
У Товариства відсутні материнські/дочірні компанії.

Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (рік) (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків):

Згідно «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням НКЦПФР №1597 від 01.10.2015р. не існує обов'язкових до виконання пруденційних нормативів, що використовуються для вимірювання та оцінки ризиків Товариства.

Інші елементи

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АРАМА», яке включене до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за номером реєстрації 1921.

Ідентифікаційний код юридичної особи:

25409247

Місцезнаходження: 04070, м. Київ, вул. Турівська, буд.32, оф.4;

Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності:

www.arama.com.ua

Дата і номер договору на проведення аудиту:

Договір № 12/06/23-А2 від 12.06.2023р.

Дата початку проведення аудиту: 12.06.2023р.

Дата закінчення проведення аудиту: 27.09.2023р.

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

Антипенко Тетяна Олексіївна
Номер реєстрації аудитора у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 100477

Дата складання аудиторського звіту: 27 вересня 2023 року.

Місце видачі: м. Київ.

д/п

XVI. Твердження щодо річної інформації

Керівництво повідомляє що наскільки це їм відомо, річна фінансова звітність, підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, що вимагаються згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента. Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан емітента і юридичних осіб, які перебувають під його контролем, у рамках звітності разом з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими вони стикаються у своїй господарській діяльності.

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

Дата виникнення події	Дата оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію) у загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку	Вид інформації
1	2	3
08.02.2022		Відомості про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів
10.02.2022		Відомості про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій
10.02.2022		Відомості про набуття прямо або опосередковано особою (особами, що діють спільно) з урахуванням кількості акцій, що належать їй та її афілійованим особам, контрольного пакета акцій
07.05.2022		Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
30.06.2022		Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
30.06.2022		Відомості про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів
27.07.2022		Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
05.09.2022		Відомості про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів
21.10.2022		Відомості про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів

Поле "Дата оприлюднення Повідомлення..." не зазначається ПрАТ у разі якщо щодо цінних паперів товариства не здійснювалася публічна пропозиція (ст.124 п.4 ЗУ "Про РК та ОТР")