



**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
щодо фінансової звітності  
Товариства з обмеженою відповідальністю  
«ВІТА ВЕРІТАС»  
за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року**

Власникам та керівництву ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС»,

**Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

**Думка**

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «ВІТА ВЕРІТАС» (надалі - Товариство) за 2023 рік, що складається зі звіту про фінансовий стан (Баланс) на 31.12.2023 року, звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід (Звіт про фінансові результати), звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, складеної відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, та приміток, які містять виклад суттєвих облікових політик та інші пояснення.

На нашу думку фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «ВІТА ВЕРІТАС», що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2023 р., його фінансові результати і грошові потоки, та зміни у власному капіталі за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ») та діючих законодавчих і нормативних документів, що регулюють бухгалтерський облік та подання фінансової звітності в Україні.

**Основа для думки**

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (далі - 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 відповідно до Міжнародного кодексу етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (далі - Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

**Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності**

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.6. до фінансової звітності, де розкривається інформація про умови роботи в період воєнного стану в країні, що пов'язано із військовим вторгненням російської федерації на територію України 24.02.2022 р. Подальший хід цих подій неможливо передбачити, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах. Ці події або умови разом із іншими питаннями, викладеними в цій примітці, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Про те Товариство в Примітці 2.6 підкреслює, що навіть в умовах воєнного стану Товариство повністю виконує свої соціальні зобов'язання (сплата заробітної плати та податків) та забезпечує в рамках фінансових можливостей та досягнутих домовленостей виконання зобов'язань перед Кредитором – АТ «ОЩАДБАНК».



Керівництво Товариства приймає різноманітні заходи для забезпечення безперервності його діяльності, достатньої ліквідності та платоспроможності. Крім того, Товариство проводить постійний моніторинг бізнес процесів та їх адаптацію відповідно до поточних потреб. 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 розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ми визначили, що питання причин збиткової діяльності Товариства за 2022р. є ключовим питанням з аудиту.

#### **Ключове питання аудиту (прим. 6.13.9)**

##### **Збиткова діяльність Товариства**

Інформація щодо причин збиткової діяльності Товариства за 2023 р. наведена в примітці 6.13.9.

Показники непокритого збитку відображені в примітці 6.9.

Аналіз та перевірка показників бухгалтерського обліку свідчать про наявність вагомих причин отримання збитків, зокрема обставини, пов'язані з повномасштабним вторгненням російської федерації в Україну, введенням у зв'язку з цим військового стану на всій території України, що відповідно позначилося і на отриманні доходів від основної діяльності - надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна з одночасним збільшенням витрат за окремими елементами такими як: експлуатаційні та комунальні витрати, від'ємні курсові різниці на заборгованість ТОВ „BITA VERITAS” по кредитах в іноземній валюті, отриманим від нерезидента України, тощо, що призвели до збільшення збитків підприємства. Оскільки отримані в 2023 р. збитки мають суттєвий вплив на зменшення власного капіталу, що може негативно вплинути на подальшу діяльність Товариства, ми визначили це питання як ключове.

#### **Яким чином ключове питання було розглянуте нами під час виконання аудиту**

Ми отримали від керівництва Товариства всю необхідну інформацію, щодо обліку, оцінки та визнання доходів та витрат від надання послуг з оренди на звітну дату.

Наші аудиторські процедури включали серед іншого:

- тестування системи внутрішнього контролю, обговорення з персоналом Товариства, аналіз політик та оцінок управлінського персоналу на їх відповідність МСФЗ;
- вивчення облікових політик та практик управлінського персоналу щодо визнання доходів від реалізації послуг та формування собівартості відповідно до вимог МСФЗ;
- проведення тестування системи за транзакціями з визнання витрат за 2023 р. на предмет їх відповідності первинним документам, наявності незвичайних коригувань та транзакцій;
- аналіз та перевірка інших витрат на наявність та доречність їх здійснення, своєчасності відображення в обліку;
- перевірка правильності визначення результатів діяльності - чистого збитку у сумі 143 699 тис.грн., відповідно -2 578 928 тис.грн.

#### **Інша інформація**

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію, що подається разом з фінансовою звітністю та звітом незалежного аудитора. Інша інформація, яка міститься в звіті ТОВ «BITA VERITAS», але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї, складається зі Звіту про управління за 2023 рік.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію і ми не робимо висновок будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією 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 має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

*Звіт про управління за 2023 рік, складений у відповідності до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. №996-XIV, з наступними змінами та доповненнями.*



У цьому звіті про управління за 2023 рік ми не виявили суттєвої невідповідності між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або того, чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту, та зазначаємо про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління з фінансовою звітністю за звітний період.

#### **Відповідальність директора та учасників Товариства за фінансову звітність**

Управлінський персонал 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 директор та учасники несуть відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, 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.

Учасники Товариства 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 компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно 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 учасникам Товариства та директору інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту, а також 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 застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

**Інші питання щодо дотримання законодавчих та нормативних актів при проведенні аудиту**  
Щодо твердження про ненадання неаудиторських послуг, визначених статтею 6 цього Закону, і про незалежність ключового партнера з аудиту та суб'єкта аудиторської діяльності від юридичної особи під час проведення аудиту

Ми підтверджуємо ненадання будь-яких послуг, визначених статтею 6 цього Закону України про «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» протягом періоду перевірки та до дати надання звіту незалежного аудитора, і незалежність ТОВ «Аудиторська Фірма «ОЛЕСЯ» та ключового партнера з аудиту Книш Ігоря Володимировича по відношенню до ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» при проведенні аудиту.

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень:

В розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» цього звіту незалежного аудитора розкрито інформацію щодо обсягів аудиту та властивих для аудиту обмежень.

**Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності**

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «АУДИТОРСКА ФІРМА «ОЛЕСЯ»;

Ідентифікаційний код юридичної особи: 22930490;

Місцезнаходження: 03028, місто Київ, вул. Салерно-Слобідська, будинок 10, квартира 137

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності:

Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності» № 4423;

Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» № 4423;

Ключовий партнер з аудиту – Книш Ігор Володимирович

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Розділ «Аудитори»  
102222.

**Основні відомості про умови договору на проведення аудиту**

Дата та номер договору на проведення аудиту: Договір № 67 від 05.02.2024 р.;

Дата початку проведення аудиту: 05.02.2024р.;

Дата закінчення проведення аудиту: 30.04.2024 р.

Ключовий партнер з аудиту,  
аудитор ТОВ «АФ «ОЛЕСЯ»



Ігор КНИШ

Дата складання аудиторського звіту: 30.04.2024р.

ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧУЄТЬСЯ 31.12.2023 РОКУ

**ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ  
ЗА ПІДГОТОВКУ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

Керівництво ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2023 року, результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни у власному капіталі за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та приміток, які містять виклад суттєвих облікових політик та інші пояснення.

Під час складання фінансової звітності управлінський персонал відповідає за:

- вибір належної облікової політики та її послідовне застосування;
- застосування обґрунтованих оцінок, розрахунків і суджень;
- дотримання вимог МСФЗ та розкриття всіх істотних відхилень від МСФЗ у Примітках до фінансової звітності;
- підготовку фінансової звітності виходячи з припущення, що Товариство продовжуватиме свою діяльність в досяжному майбутньому, за винятком випадків, коли таке припущення є протиправним та не відповідає дійсності

Керівництво Товариства в рамках своєї компетенції також несе відповідальність за:

- розробку, впровадження та забезпечення функціонування ефективної системи внутрішнього контролю у Товаристві;
- організацію та підтримку системи бухгалтерського обліку в такий спосіб, який у будь-який момент дозволяє розкрити з достатньою мірою точності інформацію про фінансовий стан Товариства і забезпечити при цьому відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- забезпечення відповідності офіційного бухгалтерського обліку вимогам законодавства України і відповідних міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та фінансової звітності;
- вжиття заходів для забезпечення збереження активів Товариства;
- виявлення та запобігання фактам шахрайства і інших можливих зловживань.

Фінансова звітність Товариства за 2023 рік затверджена «22» лютого 2024 року.

Директор ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС»

Головний бухгалтер ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС»



Гарі Корогодський

Ольга Іщенко



Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ВІТА ВЕРІТАС" Дата (рік, місяць, число) 2024 01 01  
Територія м.Київ, Оболонський район за ЄДРПОУ 33346854  
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю за КАТОГПІ 1  
Вид економічної діяльності Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна за КОТД 240  
Середня кількість працівників 207 за КВЕД 68.20  
Адреса, телефон проспект ОБОЛОНСЬКИЙ, буд. 1-Б, м. Київ, 04205, Україна 4283610  
Одиниця виміру: тис. грн. без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)  
Складено (зробити позначку "✓" у відповідній клітинці):  
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
за міжнародними стандартами фінансової звітності

| КОДІ                |    |    |
|---------------------|----|----|
| 2024                | 01 | 01 |
| 33346854            |    |    |
| UA80000000000551439 |    |    |
| 240                 |    |    |
| 68.20               |    |    |

|   |
|---|
| V |
|---|

Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2023 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

| А К Т И В                                                            | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|----------------------------|
| 1                                                                    | 2         | 3                           | 4                          |
| <b>I. Необоротні активи</b>                                          |           |                             |                            |
| Нематеріальні активи                                                 | 1000      | 129                         | 85                         |
| первісна вартість                                                    | 1001      | 893                         | 893                        |
| накопичена амортизація                                               | 1002      | 764                         | 808                        |
| Незавершені капітальні інвестиції                                    | 1003      | 12                          | -                          |
| Основи засоби                                                        | 1010      | 1 690                       | 25 158                     |
| первісна вартість                                                    | 1011      | 14 009                      | 28 344                     |
| знос                                                                 | 1012      | 12 319                      | 3 186                      |
| Інвестиційна нерухомість                                             | 1013      | 599 008                     | 550 714                    |
| первісна вартість інвестиційної нерухомості                          | 1016      | 1 336 393                   | 1 355 144                  |
| знос інвестиційної нерухомості                                       | 1017      | 737 385                     | 804 430                    |
| Довгострокові біологічні активи                                      | 1020      | -                           | -                          |
| первісна вартість довгострокових біологічних активів                 | 1021      | -                           | -                          |
| накопичена амортизація довгострокових біологічних активів            | 1022      | -                           | -                          |
| Довгострокові фінансові інвестиції:                                  |           |                             |                            |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств     | 1030      | -                           | -                          |
| інші фінансові інвестиції                                            | 1035      | -                           | -                          |
| Довгострокова дебіторська заборгованість                             | 1040      | -                           | -                          |
| Відстрочені податкові активи                                         | 1045      | -                           | -                          |
| Гудвіл                                                               | 1050      | -                           | -                          |
| Відстрочені аквізиційні витрати                                      | 1060      | -                           | -                          |
| Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах          | 1065      | -                           | -                          |
| Інші необоротні активи                                               | 1090      | 22 023                      | 22 874                     |
| Усього за розділом I                                                 | 1095      | 622 862                     | 598 831                    |
| <b>II. Оборотні активи</b>                                           |           |                             |                            |
| Заваси                                                               | 1100      | 3 661                       | 3 147                      |
| виробничі заваси                                                     | 1101      | 3 133                       | 2 620                      |
| незавершене виробництво                                              | 1102      | -                           | -                          |
| готова продукція                                                     | 1103      | -                           | -                          |
| товари                                                               | 1104      | 528                         | 527                        |
| Поточні біологічні активи                                            | 1110      | -                           | -                          |
| Депозити перестрахування                                             | 1115      | -                           | -                          |
| Векселі одержані                                                     | 1120      | -                           | -                          |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги     | 1125      | 120 725                     | 127 416                    |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками:                          |           |                             |                            |
| за виданими авансами                                                 | 1130      | 22 754                      | 4 078                      |
| з бюджетом                                                           | 1135      | 1                           | 3                          |
| у тому числі з податку на прибуток                                   | 1136      | -                           | -                          |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів     | 1140      | 6                           | 6                          |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків | 1145      | -                           | -                          |
| Інші поточна дебіторська заборгованість                              | 1155      | 58                          | 63                         |
| Поточні фінансові інвестиції                                         | 1160      | -                           | -                          |
| Гроші та їх еквіваленти                                              | 1165      | 19 763                      | 19 767                     |
| готівка                                                              | 1166      | -                           | -                          |
| рахунок в банках                                                     | 1167      | 19 763                      | 19 767                     |
| Витрати майбутніх періодів                                           | 1170      | -                           | -                          |
| Частка перестраховика у страхових резервах                           | 1180      | -                           | -                          |
| у тому числі в:                                                      |           |                             |                            |
| резервах довгострокових зобов'язань                                  | 1181      | -                           | -                          |
| резервах збитків або резервах належних виплат                        | 1182      | -                           | -                          |
| резервах незароблених премій                                         | 1183      | -                           | -                          |

|                                                                  |      |         |         |
|------------------------------------------------------------------|------|---------|---------|
| інших страхових резервах                                         | 1184 | -       | -       |
| Інші оборотні активи                                             | 1190 | 15 239  | 14 554  |
| Усього за розділом II                                            | 1195 | 182 207 | 169 034 |
| III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття | 1200 | -       | -       |
| Баланс                                                           | 1300 | 805 069 | 767 865 |

| Пасив                                                                                                   | Код<br>рядка | На початок<br>звітного періоду | На кінець<br>звітного періоду |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1                                                                                                       | 2            | 3                              | 4                             |
| <b>I. Власний капітал</b>                                                                               |              |                                |                               |
| Зарезервованій (пайовий) капітал                                                                        | 1400         | 33                             | 33                            |
| Внески до незарезервованого статутного капіталу                                                         | 1401         | -                              | -                             |
| Капітал у дооцінках                                                                                     | 1405         | -                              | -                             |
| Додатковий капітал                                                                                      | 1410         | -                              | -                             |
| смісний дохід                                                                                           | 1411         | -                              | -                             |
| накопичені курсові різниці                                                                              | 1412         | -                              | -                             |
| Резервний капітал                                                                                       | 1415         | -                              | -                             |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)                                                             | 1420         | (2 435 229)                    | (2 578 928)                   |
| Неоплачений капітал                                                                                     | 1425         | ( - )                          | ( - )                         |
| Видучений капітал                                                                                       | 1430         | ( - )                          | ( - )                         |
| Інші резерви                                                                                            | 1435         | -                              | -                             |
| Усього за розділом I                                                                                    | 1495         | (2 435 196)                    | (2 578 895)                   |
| <b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>                                                    |              |                                |                               |
| Відстрочені податки зобов'язання                                                                        | 1500         | -                              | -                             |
| Пенсійні зобов'язання                                                                                   | 1505         | -                              | -                             |
| Довгострокові кредити банків                                                                            | 1510         | 2 663 384                      | 2 742 517                     |
| Інші довгострокові зобов'язання                                                                         | 1515         | -                              | -                             |
| Довгострокові забезпечення                                                                              | 1520         | -                              | -                             |
| довгострокові забезпечення витрат персоналу                                                             | 1521         | -                              | -                             |
| Цільове фінансування                                                                                    | 1525         | -                              | -                             |
| благодійна допомога                                                                                     | 1526         | -                              | -                             |
| Страхові резерви                                                                                        | 1530         | -                              | -                             |
| у тому числі:                                                                                           | 1531         | -                              | -                             |
| резерв довгострокових зобов'язань                                                                       |              | -                              | -                             |
| резерв збитків або резерв належних виплат                                                               | 1532         | -                              | -                             |
| резерв незароблених премій                                                                              | 1533         | -                              | -                             |
| інші страхові резерви                                                                                   | 1534         | -                              | -                             |
| Інвестиційні контракти                                                                                  | 1535         | -                              | -                             |
| Призовий фонд                                                                                           | 1540         | -                              | -                             |
| Резерв на виплату джек-поту                                                                             | 1545         | -                              | -                             |
| Усього за розділом II                                                                                   | 1595         | 2 663 384                      | 2 742 517                     |
| <b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>                                                         |              |                                |                               |
| Короткострокові кредити банків                                                                          | 1600         | -                              | -                             |
| Векселі видачі                                                                                          | 1605         | -                              | -                             |
| Поточна кредиторська заборгованість за:                                                                 |              |                                |                               |
| довгостроковими зобов'язаннями                                                                          | 1610         | 301 453                        | 313 107                       |
| товари, роботи, послуги                                                                                 | 1615         | 29 705                         | 45 455                        |
| розрахунками з бюджетом                                                                                 | 1620         | 8 537                          | 11 845                        |
| у тому числі з податку на прибуток                                                                      | 1621         | -                              | -                             |
| розрахунками зі страхування                                                                             | 1625         | 324                            | 542                           |
| розрахунками з оплати праці                                                                             | 1630         | 2 401                          | 2 626                         |
| Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами                                              | 1635         | 79 063                         | 75 393                        |
| Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками                                        | 1640         | -                              | -                             |
| Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків                                           | 1645         | -                              | -                             |
| Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю                                             | 1650         | -                              | -                             |
| Поточні забезпечення                                                                                    | 1660         | 14 110                         | 14 587                        |
| Доходи майбутніх періодів                                                                               | 1665         | -                              | -                             |
| Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків                                                        | 1670         | -                              | -                             |
| Інші поточні зобов'язання                                                                               | 1690         | 141 288                        | 140 686                       |
| Усього за розділом III                                                                                  | 1695         | 576 881                        | 604 243                       |
| <b>IV. Зобов'язання, пов'язані з набуванням активів, утримуваними для продажу, та з групами вибуття</b> | 1700         | -                              | -                             |
| V. Чиста вартість активів незалежного зовнішнього фонду                                                 | 1800         | -                              | -                             |
| Баланс                                                                                                  | 1900         | 805 069                        | 767 865                       |

Керівник

Корогодський Гарі Давидович

Головний бухгалтер

Іщенко Ольга Аркадіївна

1 Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць за територій територіальних громад

2 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.



Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ВІТА ВЕРІТАС"

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2024 01 01

33346854

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за

Рік 2023

р.

Форма № 2 Код за ДКУД

1801003

## I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

| Стаття                                                                                | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>року |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| 1                                                                                     | 2            | 3                    | 4                                                |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)                        | 2000         | 516 972              | 357 491                                          |
| Чисті зароблені страхові премії                                                       | 2010         | -                    | -                                                |
| премії підписані, валова сума                                                         | 2011         | -                    | -                                                |
| премії, передані у перестрахування                                                    | 2012         | -                    | -                                                |
| зміна резерву незароблених премій, валова сума                                        | 2013         | -                    | -                                                |
| зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій                            | 2014         | -                    | -                                                |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)                          | 2050         | ( 427 268 )          | ( 285 133 )                                      |
| Чисті понесені збитки за страховими виплатами                                         | 2070         | -                    | -                                                |
| Валовий:                                                                              |              |                      |                                                  |
| прибуток                                                                              | 2090         | 89 704               | 72 358                                           |
| збиток                                                                                | 2095         | ( - )                | ( - )                                            |
| Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань                       | 2105         | -                    | -                                                |
| Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів                                    | 2110         | -                    | -                                                |
| зміна інших страхових резервів, валова сума                                           | 2111         | -                    | -                                                |
| зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах                               | 2112         | -                    | -                                                |
| Інші операційні доходи                                                                | 2120         | 1 011                | 6 706                                            |
| у тому числі:                                                                         | 2121         | -                    | -                                                |
| дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю             |              |                      |                                                  |
| дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції   | 2122         | -                    | -                                                |
| дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування                          | 2123         | -                    | -                                                |
| Адміністративні витрати                                                               | 2130         | ( 51 347 )           | ( 35 330 )                                       |
| Витрати на збут                                                                       | 2150         | ( - )                | ( - )                                            |
| Інші операційні витрати                                                               | 2180         | ( 16 726 )           | ( 11 558 )                                       |
| у тому числі:                                                                         | 2181         | -                    | -                                                |
| витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю           |              |                      |                                                  |
| витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції | 2182         | -                    | -                                                |
| Фінансовий результат від операційної діяльності:                                      |              |                      |                                                  |
| прибуток                                                                              | 2190         | 22 642               | 32 176                                           |
| збиток                                                                                | 2195         | ( - )                | ( - )                                            |
| Дохід від участі в капіталі                                                           | 2200         | -                    | -                                                |
| Інші фінансові доходи                                                                 | 2220         | 66                   | 774                                              |
| Інші доходи                                                                           | 2240         | 852                  | 5 595                                            |
| у тому числі:                                                                         | 2241         | -                    | -                                                |
| дохід від благодійної допомоги                                                        |              |                      |                                                  |
| Фінансові витрати                                                                     | 2250         | ( 155 604 )          | ( 175 502 )                                      |
| Втрати від участі в капіталі                                                          | 2255         | ( - )                | ( - )                                            |
| Інші витрати                                                                          | 2270         | ( 11 655 )           | ( 76 585 )                                       |
| Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті                             | 2275         | -                    | -                                                |



|                                                                 |      |             |             |
|-----------------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|
| <b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>                   |      |             |             |
| прибуток                                                        | 2290 | -           | -           |
| збиток                                                          | 2295 | ( 143 699 ) | ( 213 542 ) |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток                           | 2300 | -           | -           |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305 | -           | -           |
| <b>Чистий фінансовий результат:</b>                             |      |             |             |
| прибуток                                                        | 2350 | -           | -           |
| збиток                                                          | 2355 | ( 143 699 ) | ( 213 542 ) |

**II. СУКУПНИЙ ДОХІД**

| Стаття                                                              | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1                                                                   | 2         | 3                 | 4                                       |
| Дооцінка (уцінка) необоротних активів                               | 2400      | -                 | -                                       |
| Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів                           | 2405      | -                 | -                                       |
| Накопичені курсові різниці                                          | 2410      | -                 | -                                       |
| Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств | 2415      | -                 | -                                       |
| Інший сукупний дохід                                                | 2445      | -                 | -                                       |
| Інший сукупний дохід до оподаткування                               | 2450      | -                 | -                                       |
| Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом            | 2455      | -                 | -                                       |
| Інший сукупний дохід після оподаткування                            | 2460      | -                 | -                                       |
| Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)                     | 2465      | (143 699)         | (213 542)                               |

**III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ**

| Назва статті                     | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1                                | 2         | 3                 | 4                                       |
| Матеріальні затрати              | 2500      | 99 017            | 68 024                                  |
| Витрати на оплату праці          | 2505      | 58 199            | 42 759                                  |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510      | 11 654            | 7 437                                   |
| Амортизація                      | 2515      | 67 940            | 67 661                                  |
| Інші операційні витрати          | 2520      | 256 155           | 144 981                                 |
| Разом                            | 2550      | 492 965           | 330 862                                 |

**IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ**

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

Керівник

Корогодської Гірі Давидович

Головний бухгалтер

Іщенко Ольга Аркадіївна





Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за Рік 2023 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

| Стаття                                                                         | Код         | За звітний період | За аналогічний період<br>попереднього року |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                              | 2           | 3                 | 4                                          |
| <b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>                       |             |                   |                                            |
| Надходження від:                                                               |             |                   |                                            |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)                                  | 3000        | 589 398           | 387 004                                    |
| Повернення податків і зборів                                                   | 3005        | -                 | -                                          |
| у тому числі податку на додану вартість                                        | 3006        | -                 | -                                          |
| Цільового фінансування                                                         | 3010        | -                 | -                                          |
| Надходження від отримання субсидій, дотацій                                    | 3011        | -                 | -                                          |
| Надходження авансів від покупців і замовників                                  | 3015        | 20 654            | 12 547                                     |
| Надходження від повернення авансів                                             | 3020        | 30                | 122                                        |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках             | 3025        | -                 | -                                          |
| Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)                            | 3035        | 273               | 123                                        |
| Надходження від операційної оренди                                             | 3040        | -                 | -                                          |
| Надходження від отримання роялті, авторських винагород                         | 3045        | -                 | -                                          |
| Надходження від страхових премій                                               | 3050        | -                 | -                                          |
| Надходження фінансових установ від повернення позик                            | 3055        | -                 | -                                          |
| Інші надходження                                                               | 3095        | 306               | 300                                        |
| Витрачання на оплату:                                                          |             |                   |                                            |
| Товарів (робіт, послуг)                                                        | 3100        | ( 320 371 )       | ( 203 068 )                                |
| Праці                                                                          | 3105        | ( 46 119 )        | ( 31 810 )                                 |
| Відрахувань на соціальні заходи                                                | 3110        | ( 11 533 )        | ( 8 495 )                                  |
| Зобов'язань з податків і зборів                                                | 3115        | ( 112 676 )       | ( 73 940 )                                 |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток                         | 3116        | ( - )             | ( - )                                      |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість                  | 3117        | ( 75 413 )        | ( 58 489 )                                 |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів                     | 3118        | ( 37 263 )        | ( 15 451 )                                 |
| Витрачання на оплату авансів                                                   | 3135        | ( 2 695 )         | ( 13 121 )                                 |
| Витрачання на оплату повернення авансів                                        | 3140        | ( 10 991 )        | ( 2 684 )                                  |
| Витрачання на оплату цільових внесків                                          | 3145        | ( - )             | ( - )                                      |
| Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами                     | 3150        | ( - )             | ( - )                                      |
| Витрачання фінансових установ на надання позик                                 | 3155        | ( - )             | ( - )                                      |
| Інші витрачання                                                                | 3190        | ( 6 182 )         | ( 7 783 )                                  |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>                            | <b>3195</b> | <b>100 094</b>    | <b>59 195</b>                              |
| <b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>                    |             |                   |                                            |
| Надходження від реалізації:                                                    |             |                   |                                            |
| фінансових інвестицій                                                          | 3200        | -                 | -                                          |
| необоротних активів                                                            | 3205        | -                 | -                                          |
| Надходження від отриманих:                                                     |             |                   |                                            |
| відсотків                                                                      | 3215        | 66                | 871                                        |
| дивідендів                                                                     | 3220        | -                 | -                                          |
| Надходження від деривативів                                                    | 3225        | -                 | -                                          |
| Надходження від погашення позик                                                | 3230        | -                 | -                                          |
| Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3235        | -                 | -                                          |
| Інші надходження                                                               | 3250        | 1 000             | -                                          |



|                                                                                   |             |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Витрачання на придбання:<br>фінансових інвестицій                                 | 3255        | ( - )          | ( - )          |
| необоротних активів                                                               | 3260        | ( 26 558 )     | ( 11 907 )     |
| Виплати за деривативами                                                           | 3270        | ( - )          | ( - )          |
| Витрачання на надання позик                                                       | 3275        | ( - )          | ( - )          |
| Витрачання на придбання дочірнього підприємства та<br>іншої господарської одиниці | 3280        | ( - )          | ( - )          |
| Інші платежі                                                                      | 3290        | ( - )          | ( - )          |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>                             | <b>3295</b> | <b>-25 492</b> | <b>-11 036</b> |
| <b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>                         |             |                |                |
| Надходження від:<br>Власного капіталу                                             | 3300        | -              | -              |
| Отримання позик                                                                   | 3305        | -              | -              |
| Надходження від продажу частки в дочірньому<br>підприємстві                       | 3310        | -              | -              |
| Інші надходження                                                                  | 3340        | -              | -              |
| Витрачання на:<br>Викуп власних акцій                                             | 3345        | ( - )          | ( - )          |
| Погашення позик                                                                   | 3350        | 74 931         | 18 760         |
| Сплату дивідендів                                                                 | 3355        | ( - )          | ( - )          |
| Витрачання на сплату відсотків                                                    | 3360        | ( - )          | ( 64 605 )     |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової<br>оренди                        | 3365        | ( - )          | ( - )          |
| Витрачання на придбання частки в дочірньому<br>підприємстві                       | 3370        | ( - )          | ( - )          |
| Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у<br>дочірніх підприємствах        | 3375        | ( - )          | ( - )          |
| Інші платежі                                                                      | 3390        | ( - )          | ( - )          |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>                                | <b>3395</b> | <b>-74 931</b> | <b>-83 365</b> |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>                               | <b>3400</b> | <b>-329</b>    | <b>-35 206</b> |
| Залишок коштів на початок року                                                    | 3405        | 19 763         | 52 866         |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів                                     | 3410        | 333            | 2 103          |
| Залишок коштів на кінець року                                                     | 3415        | 19 767         | 19 763         |

Керівник

Корогодський Гарі Давидович

Головний бухгалтер

Іщенко Ольга Аркадіївна





Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ВІТА ВЕРІТАС"  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

| КОДИ     |    |    |
|----------|----|----|
| 2024     | 01 | 01 |
| 33346854 |    |    |

Звіт про власний капітал  
за Рік 2023 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

| Стаття                                                                | Код рядка | Зареєстрований (пайовий) капітал | Капітал у дооцінках | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Неоплачений капітал | Вилучений капітал | Всього      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------|
| 1                                                                     | 2         | 3                                | 4                   | 5                  | 6                 | 7                                           | 8                   | 9                 | 10          |
| Залишок на початок року                                               | 4000      | 33                               | -                   | -                  | -                 | (2 432 422)                                 | -                   | -                 | (2 432 389) |
| Коригування:                                                          |           |                                  |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |             |
| Зміна облікової політики                                              | 4005      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Виправлення помилок                                                   | 4010      | -                                | -                   | -                  | -                 | (2 807)                                     | -                   | -                 | (2 807)     |
| Інші зміни                                                            | 4090      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Скоригований залишок на початок року                                  | 4095      | 33                               | -                   | -                  | -                 | (2 435 229)                                 | -                   | -                 | (2 435 196) |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період                            | 4100      | -                                | -                   | -                  | -                 | (143 699)                                   | -                   | -                 | (143 699)   |
| Інший сукупний дохід за звітний період                                | 4110      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Дооцінка (уцінка) необоротних активів                                 | 4111      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів                             | 4112      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Накопичені курсові різниці                                            | 4113      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств    | 4114      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Інший сукупний дохід                                                  | 4116      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Розподіл прибутку:                                                    |           |                                  |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |             |
| Виплати власникам (дивіденди)                                         | 4200      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу                      | 4205      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Відрахування до резервного капіталу                                   | 4210      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства | 4215      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів      | 4220      | -                                | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |

| 1                                                                    | 2    | 3  | 4 | 5 | 6 | 7           | 8 | 9 | 10          |
|----------------------------------------------------------------------|------|----|---|---|---|-------------|---|---|-------------|
| Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення                      | 4225 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Внески учасників: Внески до капіталу                                 | 4240 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Погашення заборгованості з капіталу                                  | 4245 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Вилучення капіталу: Вкуп акцій (часток)                              | 4260 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Перепродаж викуплених акцій (часток)                                 | 4265 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Анулювання викуплених акцій (часток)                                 | 4270 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Вилучення частки в капіталі                                          | 4275 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Зменшення номінальної вартості акцій                                 | 4280 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Інші зміни в капіталі                                                | 4290 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві | 4291 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Разом змін у капіталі                                                | 4295 | -  | - | - | - | (143 699)   | - | - | (143 699)   |
| Залишок на кінець року                                               | 4300 | 33 | - | - | - | (2 578 928) | - | - | (2 578 895) |

Керівник

Корогодський Гарі Давидович

Головний бухгалтер

Іщенко Ольга Аркадіївна





Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ВІТА ВЕРТАС"  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

| КОДІ     |    |    |
|----------|----|----|
| 2023     | 01 | 01 |
| 33346854 |    |    |

Звіт про власний капітал  
за Рік 2022 р.

Форма №4 Код за ДКУД 1801005

| Статті                                                                | Код рядка | Зареєстрований (найовіший) капітал | Капітал у дооцінках | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Неоплачений капітал | Вилучений капітал | Всього      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------|
| 1                                                                     | 2         | 3                                  | 4                   | 5                  | 6                 | 7                                           | 8                   | 9                 | 10          |
| Залишок на початок року                                               | 4000      | 33                                 | -                   | -                  | -                 | (2 218 880)                                 | -                   | -                 | (2 218 847) |
| Коригування:                                                          |           |                                    |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |             |
| Зміна облікової політики                                              | 4005      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Виправлення помилок                                                   | 4010      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Інші зміни                                                            | 4090      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Скоригований залишок на початок року                                  | 4095      | 33                                 | -                   | -                  | -                 | (2 218 880)                                 | -                   | -                 | (2 218 847) |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період                            | 4100      | -                                  | -                   | -                  | -                 | (213 542)                                   | -                   | -                 | (213 542)   |
| Інший сукупний дохід за звітний період                                | 4110      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Дооцінка (уцінка) необоротних активів                                 | 4111      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів                             | 4112      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Накопичені курсові різниці                                            | 4113      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств    | 4114      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Інший сукупний дохід                                                  | 4116      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Розподіл прибутку:                                                    |           |                                    |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |             |
| Виплати власникам (дивіденди)                                         | 4200      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу                      | 4205      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Відрахування до резервного капіталу                                   | 4210      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства | 4215      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |
| Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів      | 4220      | -                                  | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -           |

ЗГІДНО З  
ОРИГІНАЛОМ  
РЕКТОР  
КОРОГОДСЬКИЙ Г.А.



| 1                                                                    | 2    | 3  | 4 | 5 | 6 | 7           | 8 | 9 | 10          |
|----------------------------------------------------------------------|------|----|---|---|---|-------------|---|---|-------------|
| Сума частого прибутку на матеріальне заохочення                      | 4225 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Внески учасників:                                                    |      |    |   |   |   |             |   |   |             |
| Внески до капіталу                                                   | 4240 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Погашення заборгованості з капіталу                                  | 4245 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Вилучення капіталу:                                                  |      |    |   |   |   |             |   |   |             |
| Викуп акцій (часток)                                                 | 4260 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Перепродаж викуплених акцій (часток)                                 | 4265 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Анулювання викуплених акцій (часток)                                 | 4270 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Вилучення частки в капіталі                                          | 4275 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Зменшення номінальної вартості акцій                                 | 4280 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Інші зміни в капіталі                                                | 4290 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві | 4291 | -  | - | - | - | -           | - | - | -           |
| Разом змін у капіталі                                                | 4295 | -  | - | - | - | (213 542)   | - | - | (213 542)   |
| Залишок на кінець року                                               | 4300 | 33 | - | - | - | (2 432 422) | - | - | (2 432 389) |

Керівник

Корогодський Гарі Давидович

Головний бухгалтер

Гологорська Інна Семенівна

ЗГІДНО З  
ОРИГІНАЛОМ

РЕКТОР

КОРОГОДСЬКИЙ Г.Д.



**ПРИМІТКИ**  
**до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року**  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**«ВІТА ВЕРІТАС»**  
**Код ЄДРПОУ 33346854**

**1. Загальні відомості про ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС»**

Товариство є суб'єктом господарської діяльності, яке функціонує на принципах ініціативності, економічної та правової самостійності, прибутковості.

|                                                                                                               |                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Повна назва Товариства                                                                                        | Товариство з обмеженою відповідальністю «ВІТА ВЕРІТАС»                                                                                          |
| Скорочена назва Товариства                                                                                    | ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС»                                                                                                                              |
| Код за ЄДРПОУ                                                                                                 | 33346754                                                                                                                                        |
| Місцезнаходження                                                                                              | 04205, м.Київ, проспект Оболонський, буд.1-Б                                                                                                    |
| Міжміський код та телефон                                                                                     | (044) 428 36 10                                                                                                                                 |
| Державна реєстрація:<br>дата проведення та орган<br>реєстрації                                                | Дата реєстрації 03.03.2005р.<br>Свідоцтво про державну реєстрацію 1 069 102 0000 002463<br>Оболонська районна в м.Києві державна адміністрація. |
| Зміна свідоцтва про державну<br>реєстрацію в зв'язку зі зміною<br>місцезнаходження юридичної<br>особи (чинне) | 01.03.2011р.<br>№ 1 069 107 0018 002463                                                                                                         |
| Основний вид діяльності за<br>КВЕД                                                                            | 68.20 надання в оренду й експлуатацію власного чи<br>орендованого нерухомого майна                                                              |
| Наявність відділень                                                                                           | відсутні                                                                                                                                        |
| Відповідальні особи:<br>Директор<br>Головний бухгалтер                                                        | Корогодський Г.Д.<br>Іщенко О.А.                                                                                                                |
| Чисельність працюючих на<br>01.01.2023 р.                                                                     | 207                                                                                                                                             |

Місцезнаходження офісу Товариства: м.Київ, вул.Євгена Коновальця, буд.31, оф.606

Офіційна сторінка в інтернеті: [dreamtown.ua](http://dreamtown.ua)

Адреса електронної пошти: [office@dreamtown.kiev.ua](mailto:office@dreamtown.kiev.ua)

## **2. Основи підготовки, затвердження і подання фінансової звітності**

### **2.1 Основа підготовки фінансової звітності**

Фінансова звітність Товариства за період з 01 січня по 31 грудня 2023 року підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) 2023 року, в редакції, погодженої Радою з МСФЗ при Мінфіні та схваленої Фондом МСФЗ (м.Лондон, Велика Британія), що розміщені на сайті Мінфіну України.

Концептуальною основою підготовки фінансової звітності є достовірне подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Ця фінансова звітність була підготовлена відповідно до основ (принципів) оцінки за історичною собівартістю.

### **2.2. Заява про відповідність**

Фінансова звітність Товариства складена у відповідності з МСФЗ в редакції Ради МСФЗ.

Концептуальною основою фінансової звітності є Міжнародні стандарти фінансової звітності (надалі – МСФЗ), бухгалтерські політики та принципи, що базуються на вимогах Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (надалі - МСБО), інтерпретаціях, випущених Комітетом з інтерпретацій Міжнародної фінансової звітності (надалі – КІМФЗ), Статуту Товариства та Облікової політики.

### **2.3. Подання фінансової звітності**

Протягом 2023 року Товариство дотримувалось наступних принципів діяльності та складання фінансової звітності: автономність, безперервність, періодичність, історичної собівартості, нарахування та відповідності доходів і витрат, повного висвітлення, послідовності, обачності та єдиного грошового вимірника.

Товариство веде бухгалтерський облік у відповідності до чинного законодавства України: МСБО (МСФЗ), Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність», облікової політики та інших внутрішніх нормативних документів.

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.

Облікова політика Товариства – це сукупність методів, принципів, засобів організації бухгалтерського обліку, порядку відображення в обліку обставин, які впливають на фінансовий стан Товариства. Облікова політика базується на чинному законодавстві України, нормативних документах Національної комісії з регулювання ринків фінансових послуг та рішеннях керівництва Товариства.

Перед складанням річного звіту була проведена суцільна річна інвентаризація активів і зобов'язань Товариства, що обліковуються на балансі. Результати інвентаризації відображені в балансі Товариства, складеному станом на 31.12.2023р.

Звітний період, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік (12 місяців), тобто період з 01 січня по 31 грудня 2023 року. Фінансова звітність була підготовлена на підставі принципу історичної вартості та на основі припущення, що Товариство буде функціонувати необмежено довго в майбутньому. Це припущення передбачає реалізацію активів і виконання зобов'язань у ході звичайної діяльності.

### **2.4. Функціональна валюта та валюта представлення**

Фінансова звітність представлена в гривнях, а всі суми округлені до тисячі (тис.), якщо не вказано інше.

Активи і зобов'язання в іноземній валюті первісно оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку у валюті звітності шляхом перерахунку суми в іноземній валюті за



офіційним (обліковим) курсом НБУ гривні до іноземних валют на дату операції. У фінансовій звітності активи і зобов'язання відображаються у гривневому еквіваленті за офіційним (обліковим) курсом НБУ на дату складання звітності.

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч, якщо не вказано інше. Активи і зобов'язання в іноземній валюті первісно оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку у валюті звітності шляхом перерахунку суми в іноземній валюті за офіційним (обліковим) курсом НБУ гривні до іноземних валют на дату операції. У фінансовій звітності активи і зобов'язання відображаються у гривневому еквіваленті за офіційним (обліковим) курсом НБУ на дату складання звітності.

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) Протоколом № 158 загальних зборів учасників Товариства 21 березня 2024 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

## **2.5 Склад фінансової звітності**

Фінансова звітність включає наступні звіти:

- Звіт про фінансовий стан (Баланс) станом на 31 грудня 2023 року;
- Звіт про сукупний дохід (Звіт про фінансові результати) за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року;
- Звіт про рух грошових коштів (складений за прямим методом) за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року;
- Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року;
- Примітки до річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року.

## **2.6 Припущення про безперервність діяльності.**

24 лютого 2022 року відбулося вторгнення російської федерації на територію України. У зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України 24 лютого 2022 року Указом Президента на всій території України було введено воєнний стан, який наразі продовжено до 13 травня 2024 року включно.

Російські війська обстрілюють та знищують об'єкти інфраструктури, проводять масовані обстріли житлових районів українських міст та селищ із використанням артилерії, реактивних систем залпового вогню та балістичних ракет. Внаслідок війни було фізично знищено активи багатьох підприємств, порушено ланцюги постачання та виробничі процеси, зруйнована транспортна інфраструктура, яка забезпечувала рівномірний розподіл пропозицій за регіонами, збільшились витрати бізнесу. Разом з тим, Україна зіштовхнулася із значними втратами серед населення та значним зростанням вимушеної міграції.

Разом з тим, навіть в умовах воєнного стану Товариство повністю виконує свої соціальні зобов'язання (сплата заробітної плати та податків) та забезпечує в рамках фінансових можливостей та досягнутих домовленостей виконання зобов'язань перед Кредитором – АТ «ОЩАДБАНК».

Приймаючи до уваги, що карантин в Україні було продовжено до 01.08.2023 року, ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» продовжує підтримувати комплекс заходів щодо профілактики коронавірусної інфекції.

Акцентується насамперед увага на дотриманні правил особистої гігієни, провітрювання виробничих приміщень, дезінфекції робочих поверхонь, прибиранні виробничих та побутових приміщень. Надані рекомендації щодо ведення здорового способу життя та повноцінного вітамінізованого харчування.

Товариство визначило, що ці події, разом із іншими питаннями, викладеними в цій примітці, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Але вони не є коригуючими по відношенню до фінансової звітності за рік, що закінчився



31 грудня 2023 року, оскільки Товариство володіє достатніми ресурсами для продовження своєї діяльності в найближчому майбутньому.

Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2023 та результати діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з вищевказаними подіями.

Таким чином, фінансова звітність готується на підставі припущення про безперервність діяльності.

### **2.7 Затвердження фінансової звітності**

Фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, затверджена Протоколом зборів учасників ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» № 158 від 21.03.2024р.

## **3. Суттєві облікові політики**

### **3.1. Основа формування облікових політик.**

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

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 16 «Оренда». Активи, зобов'язання та власний капітал відображені в Балансі Товариства станом на 31.12.2023р. згідно з «Положенням про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику», що затверджено Наказом № ПР/2022-12.31-01 від 31.12.2022р.

Статті фінансової звітності сформовані Товариством з урахуванням суттєвості.

Для визначення суттєвості окремих операцій об'єктів обліку, що відносяться до активів, зобов'язань і власного капіталу для відображення у фінансовій звітності за поріг суттєвості приймається величина у 5 відсотків від підсумку відповідно всіх активів, всіх зобов'язань і власного капіталу за балансом без внутрішніх розрахунків.

### **3.2. 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.

Поправки до МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9 та МСФО (IAS) 39 не вплинули на фінансову звітність Товариства, оскільки у неї відсутні відносини хеджування, засновані на процентних ставках.

Поправки до МСФО (IAS) 1 та МСФО (IAS) 8 – «Визнання суттєвості»

Поправки пропонують нове визначення суттєвості, згідно з яким інформація є суттєвою, якщо можна обґрунтовано очікувати, що її пропуск, спотворення або маскування вплинуть на рішення основних користувачів фінансової звітності загального призначення, що приймаються ними на основі даної фінансової звітності, що надає фінансову інформацію про конкретну організацію, що звітує.

У поправках пояснюється, що суттєвість залежатиме від характеру чи кількісної значущості інформації (взятої окремо чи разом із іншою інформацією) у контексті фінансової звітності, яка аналізується загалом. Спотворення інформації є суттєвим, якщо можна обґрунтовано очікувати, що це вплине на рішення основних користувачів фінансової звітності.

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Товариства, і очікується, що в майбутньому впливу також не буде.



### 3.3. Методи подання інформації у фінансових звітах

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

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

## 4. Застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

**4.1. Класифікація активів та зобов'язань на поточні (оборотні) та непоточні (необоротні) активи і поточні та непоточні зобов'язання як окремі класифікації у своєму звіті про фінансовий стан.**

Актив вважається поточним, якщо:

- підприємство сподівається реалізувати цей актив або має намір продати чи спожити його у своєму звичайному операційному циклі; або
- підприємство сподівається реалізувати актив протягом дванадцяти місяців після звітного періоду; або
- актив є грошовими коштами чи еквівалентами грошових коштів (як визначено у МСБО 7), якщо немає обмежень щодо обміну чи використання цього активу для погашення зобов'язання принаймні протягом дванадцяти місяців після звітного періоду.

*Усі інші активи класифікуються як непоточні (необоротні).*

Зобов'язання є короткостроковим (поточним), якщо:

- підприємство сподівається погасити це зобов'язання в ході свого звичайного операційного циклу, або;
- зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду.

### 4.2. Запаси

Запаси (матеріали та малоцінні предмети) відображаються за фактичною собівартістю (історичною вартістю) із можливістю переоцінки на дату Балансу і відображенням результату переоцінки у Звіті про фінансові результати. Оцінка вибуття запасів здійснюється за методом використання конкретної ідентифікації їх індивідуальної собівартості.

Списання малоцінних предметів, вартістю до 20 000,00 грн (включно) здійснюється списанням 100% вартості під час передачі в експлуатацію із одночасною організацією їх оперативного кількісного обліку за місцями експлуатації та МВО.

### 4.3. Основні засоби та нематеріальні активи

*Критерій віднесення активів до основних засобів -*

**Основним засобом (ОЗ)** визнається актив, якщо очікуваний термін його корисного використання (експлуатації) складає більше року і вартість якого перевищує 20 000,00 грн. (Основні засоби, придбані та введені в експлуатацію до 01.07.2020р., залишаються ОЗ за критеріями, які існували на момент їх придбання).

*Оцінка вартості основних засобів -* об'єкт основних засобів, який відповідає критеріям визнання активу, оцінюється за його собівартістю.

*Критерій віднесення нерухомості до інвестиційної -* надання нерухомості (частини приміщень) у операційну оренду.

*Оцінка вартості інвестиційної нерухомості -* об'єкт інвестиційної нерухомості оцінюється за його собівартістю. Справедлива вартість інвестиційної нерухомості не піддається



достовірній оцінці на постійній основі, тому інвестиційна нерухомість оцінюється, застосовуючи модель собівартості відповідно до МСБО 16.

Одиницею обліку основних засобів є об'єкт основних засобів.

Основні засоби зараховуються на баланс Товариства за первісною вартістю.

Після визнання активом об'єкт основних засобів обліковується за його первісною собівартістю мінус накопичена амортизація, мінус знецінення.

Збиток від знецінення – це сума, на яку балансова вартість активу перевищує вартість, що може бути отримана як компенсація за даний актив.

Амортизація окремого об'єкта основних засобів розраховується із застосуванням прямолінійного методу, за яким річна сума амортизації визначається діленням вартості, яка амортизується, на очікуваний період корисного використання об'єкта основних засобів, вираженого у роках.

Амортизацію активу починають, 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.

Строк корисного використання:

Будівлі (інвестиційна нерухомість) – 20 років

Машини та обладнання – 5 років

Інструменти, прилади та інвентар, меблі – 4 роки

Інші основні засоби – 12 років

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.

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, поточний 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.

Об'єкт основних засобів вилучається з активів (списується з балансу) у разі його вибуття внаслідок продажу, безоплатної передачі або невідповідності критеріям визнання активом. Прибуток або збиток, що виникає від припинення визнання об'єкта основних засобів, визнається як різниця між чистими надходженнями від вибуття (якщо вони є) та балансовою вартістю об'єкта.

**Нематеріальний актив** – ідентифікований немонетарний актив, який не має фізичної форми.

Товариство визнає нематеріальний актив, якщо він відповідає наступним критеріям:

- Актив може бути ідентифікованим;
- Товариство має контроль над даним активом;
- Потік майбутніх економічних вигід від використання активу є високо-вирогідним;
- Вартість активу можна надійно оцінити.

Придбаний або отриманий нематеріальний актив відображається в балансі, якщо існує ймовірність одержання майбутніх економічних вигід, пов'язаних з його використанням, та його вартість може бути достовірно визначена.

Після визнання активом об'єкт нематеріального активу обліковується за його первісною собівартістю мінус накопичена амортизація, мінус знецінення.

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.

На дату звіту нематеріальні активи враховуються за моделлю первісної вартості з



урахуванням можливого зменшення корисності відповідно до МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Невіддільні комп'ютерні програми капіталізуються. Вони враховуються за собівартістю, що включає вартість придбання й установки, за винятком накопиченого зношування й збитків від знецінення. Віддільні комп'ютерні програми враховуються як нематеріальні активи.

Товариством встановлені наступні строки корисного використання нематеріальних активів:

| Найменування групи   | Строк корисного використання (років) |
|----------------------|--------------------------------------|
| Комп'ютерні програми | 10                                   |

На кінець кожного звітного періоду оцінюємо здатність нематеріального активу генерувати достатні майбутні економічні вигоди для відшкодування його балансової вартості протягом використання.

Прибутки і збитки від вибуття нематеріальних активів, які визначаються як різниця між сумою надходжень від вибуття активу та його балансовою вартістю на момент вибуття, відносяться на фінансовий результат.

#### ***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 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.

#### **4.4. Перерахунок сум в іноземній валюті**

##### **Операції та залишки**

Операції в іноземній валюті, активи й пасиви, виражені в іноземній валюті, обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

Товариство використовувало обмінні курси на дату балансу:

|                             | USD     | EUR     |
|-----------------------------|---------|---------|
| Курс на 31 грудня 2022 року | 36,5686 | 38,9510 |
| Курс на 31 грудня 2023 року | 37,9824 | 42,2079 |

#### **4.5. Фінансові інструменти: початкове визнання та подальша оцінка**

##### **Дата визнання.**

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента.



### **Первісна оцінка фінансових інструментів**

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 за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

Товариство визнає 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, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різницю між:

а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та

б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

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

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

### ***Дебіторська заборгованість***

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Безумовна дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відносин щодо цього інструменту.

Дебіторська заборгованість Товариства відображається за вирахуванням резерву очікуваних кредитних збитків. Товариство застосовує спрощену модель очікуваних кредитних збитків для торговельної та іншої дебіторської заборгованості, що є фінансовим активом. При розрахунку очікуваних кредитних збитків Товариство використовує практичний прийом з використанням матриці забезпечення. Управлінський персонал Товариства використовує матрицю оціночних резервів, спираючись на свій минулий досвід виникнення кредитних збитків, скоригованих з урахуванням прогнозних факторів, специфічних для покупців, і загальних економічних умов. Управлінський персонал Товариства оцінює, що спалах пандемії не мав суттєвого впливу на збільшення кредитного ризику.

Подальша оцінка поточної дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. Проте, у випадку поточної дебіторської заборгованості ефект дисконтування вважається несуттєвим і поточна дебіторська заборгованість оцінюється за первісною вартістю. Враховуючи короткострокові договірні терміни (до 30 днів)



погашення дебіторської заборгованості, Товариство не проводить дисконтування грошових потоків.

У разі зміни справедливої вартості дебіторської заборгованості, що мають місце на звітну дату, такі зміни визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

#### ***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 підлягають погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

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

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного визнання, так як вплив дисконтування є несуттєвим.

#### ***Згорання 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.

#### **4.6. Визначення справедливої вартості**

Товариство визначає справедливую вартість активів та зобов'язань, якщо це може бути застосовано відповідно до МСФЗ 13 по оцінці справедливої вартості. Стандарт встановлює єдину основу оцінки справедливої вартості та надає рекомендації для її розкриття без зміни вимог інших стандартів, в яких слід застосовувати та розкривати справедливую вартість.

Для цілей фінансової звітності, МСФЗ 13 визначає справедливую вартість як ціну, яка була б отримана при продажу активу або сплачена при передачі зобов'язання в рамках звичайної угоди на основному ринку на дату оцінки в поточних ринкових умовах. Справедлива вартість за МСФЗ 13 є ціною виходу, незалежно від того, чи ціна безпосередньо спостерігається чи оцінюється за допомогою іншої методики оцінки.

Обсяг МСФЗ 13 широкий, застосовується як до фінансових, так і до нефінансових інструментів, для яких інші стандарти вимагають або дозволяють проводити чесні оцінки.

#### **4.7. Грошові кошти та їхні еквіваленти**

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

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

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

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.4 цих Приміток.

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

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

Подальша оцінка грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю з використанням ефективної ставки відсотка на дату



розміщення депозиту, яка відповідає процентній ставці відсотка за даними статистичної звітності банків України, тобто 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).

#### **4.8. Оренда**

Визначення того, чи є угода орендою, або чи містить вона ознаки оренди, ґрунтується на аналізі змісту угоди. При цьому потрібно встановити, чи залежить виконання угоди від використання конкретного активу або активів і чи переходить право користування активом в результаті даної угоди.

Договір є, чи містить оренду, якщо договір передає право контролювати користування ідентифікованим активом протягом певного періоду часу в обмін на компенсацію.

Оренда класифікується як фінансова оренда, коли за умовами оренди передаються в основному всі ризики та вигоди, пов'язані з експлуатацією активу, і оренда відповідає одному з критеріїв визнання певного в МСФЗ 16 «Оренда».

В Товаристві оренда класифікуються як операційна оренда. Це – короткострокова оренда та оренда, за якою базовий актив є малоцінним.

Тому у відповідності до п.6 МСФЗ 16 «Оренда» всі орендні платежі визнаються як витрати на прямолінійній основі.

#### **4.9. Визнання доходів і витрат**

##### ***Визнання доходів***

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 зменшенням зобов'язань за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена.

Дохід від договорів з клієнтами визнається:

- від реалізації товарів та надання послуг в момент виникнення, незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.
- за нарахованими процентами - протягом усього періоду дії депозитного договору;
- за нарахованими штрафами і пенями - одноразово у певний момент часу.
- дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

Не визнаються доходами такі надходження від інших осіб:

- сума попередньої оплати робіт, послуг;
- надходження, що належать іншим особам;
- сума балансової вартості валюти.

У результаті використання активів Товариства іншими сторонами доходи визнаються у вигляді процентів:

- проценти визнаються у тому звітному періоді, до якого вони належать, та розраховуються, виходячи з бази їх нарахування та строку користування відповідними активами з урахуванням економічного змісту відповідної угоди.

Умовою визнання відсотків є імовірність отримання Товариством економічної вигоди.

Визнані доходи класифікуються в бухгалтерському обліку за такими групами:

- дохід від основної діяльності;
- інший операційний дохід;
- інші фінансові доходи;
- інші доходи.



### **Визнання витрат**

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 звітті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звітті 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 звітті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звітті 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.

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 кваліфікаційного активу, як частина собівартості цього активу.

#### **4.10. Зобов'язання по пенсійних програмах**

Відповідно до українського законодавства, Товариство нараховує ЄСВ на суму заробітної плати працівників. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної плати, такі витрати відображаються у періоді, в якому була нарахована відповідна заробітна плата.

У Товариства не існує інших пенсійних програм, програм додаткових виплат при виході працівників на пенсію або інших значних компенсаційних програм, які зажадали б додаткових нарахувань.

#### **4.11. Видатки на персонал**

Короткострокові винагороди працівникам, включаючи заробітну плату й платежі по соціальному страхуванню, премії й відпускні допомоги, ураховуються в основних витратах за принципом накопичення. Відповідно до законодавства, Товариство провадить ЄСВ (єдиний соціальний внесок) певного розміру за кожного працівника протягом усього періоду зайнятості працівника. У Товариства немає зобов'язань по подальших внесках у зв'язку з пенсіями.

#### **4.12. 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 також 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 звітного періоду. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи ЄСВ на ці суми, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

#### **4.13. Оподаткування**

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 оподатковуваного 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.

Тимчасових різниць, пов'язаних з інвестиціями в дочірні підприємства, асоційовані підприємства, а також із частками в спільних підприємствах, немає.

Товариство зазнало податкових збитків у попередніх роках, пов'язаних зі зміною валютних курсів на заборгованості по кредитах, отриманих у валюті, а також, відсотки за користування банківським кредитом.

Перенесених з Декларації податкових збитків чи невикористаних пільг, які б зменшили відстрочені податки у 2023 році, не було. Поточних та/або відстрочених податків, пов'язаних зі статтями, що відображаються безпосередньо за дебетом або кредитом власного капіталу, немає.

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

Таким чином, розрахунок ВПА/ВПЗ не здійснювався в зв'язку з відсутністю тимчасових різниць.

## **5. Оцінки, судження та припущення**

### **5.1. Істотні питання, які потребують застосування професійного судження та оцінки**

При підготовці цієї фінансової звітності керівництво Товариства має виробляти ряд розрахункових оцінок і формувати ряд припущень, пов'язаних з відображенням активів і зобов'язань, а також розкриттям інформації про непередбачені активи і зобов'язання. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких розрахункових оцінок.

Найбільш значні оціночні дані і суттєві припущення, що використовуються керівництвом Товариства при підготовці цієї фінансової звітності, включали в себе наступне:

- оцінка резерву очікуваних кредитних збитків;
- оцінка справедливої вартості.

Зміни в оцінках і припущень можуть зробити істотний вплив на фінансову звітність за період, в якому змінюються такі оцінки. Керівництво вважає, що допущення і оцінки при підготовці цієї фінансової звітності є слушними, а фінансова звітність достовірно відображає фінансовий стан і результати діяльності Товариства.



Бухгалтерські оцінки і допущення регулярно аналізуються, вони засновані на минулому досвіді і поточній відповідності інформації і включають всі фактори і очікування керівництва про поточні та майбутні події, які можуть вплинути на балансову вартість активів і зобов'язань, доходів і витрат за звітний період і тип розкриття у фінансовій звітності. Оцінки та припущення, які мають істотний вплив на результати Товариства, описані нижче.

Припущеннями, які мають найбільший вплив на звітність, є такі, які використовуються для оцінки:

#### Резерву очікуваних кредитних збитків

Дебіторська заборгованість Товариства відображається за вирахуванням резерву очікуваних кредитних збитків. Товариство застосовує спрощену модель очікуваних кредитних збитків для торговельної та іншої дебіторської заборгованості, що є фінансовим активом. При розрахунку очікуваних кредитних збитків Товариство використовує практичний прийом з використанням матриці забезпечення. Управлінський персонал Товариства використовує матрицю оціночних резервів, спираючись на свій минулий досвід виникнення кредитних збитків, скоригованих з урахуванням прогнозних факторів, специфічних для покупців, і загальних економічних умов. Управлінський персонал Товариства оцінює, що спалах пандемії не має суттєво вплинути на збільшення кредитного ризику.

Подібні припущення і оцінки можуть змінюватися в міру отримання нової інформації, наприклад, за результатами:

- отримання більш детальної інформації щодо платоспроможності клієнтів;
- змін економічних припущень (наприклад, зміна цінових факторів);
- змін рішень клієнтів, щодо дотримання умов укладених договорів;
- результатів рішення судових процесів та інше.

#### Оцінки справедливої вартості

Справедлива вартість необоротних активів розраховується на основі поточної ринкової вартості. 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».

У складі групи основних засобів «Будівлі та споруди» Товариство обліковує інвестиційну нерухомість, на яку у підприємства наявні обмеження на права власності і які передані у заставу для забезпечення зобов'язань по Договору Кредитної лінії з АТ «ОЩАДБАНК».

У зв'язку з тим, що Справедлива вартість інвестиційної нерухомості не піддається достовірній оцінці на постійній основі, інвестиційна нерухомість оцінюється, застосовуючи модель собівартості відповідно до МСБО 16.

## **5.2. Застосування нових та переглянутих Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ»)**

МСФЗ (IAS) і вимагає розкриття в звітності стандартів, які були випущені, але ще не набрали чинності. Такі вимоги забезпечують розкриття відомої або такої, що піддається оцінці інформації, що дозволяє користувачам оцінити можливий вплив вживання цих МСФЗ на фінансову звітність Товариства.

Нижче наведено стандарти та роз'яснення, які були випущені та вступили в силу на дату випуску фінансової звітності нашого Товариства.

Товариство планує в майбутньому, при необхідності, застосувати ці стандарти, коли вони набудуть чинності.

Нові прийняті і переглянуті МСФЗ.

МСБО 1 «Подання фінансової звітності» (липень 2020)

Ефективна дата 01 січня 2023 року. Дostroкове застосування дозволено.



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:

- уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право Товариства на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду;
- класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує Товариство скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи Товариство 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 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
- «урегулювання» визначається як погашення зобов'язань грошовими коштами, іншими ресурсами, що представляють собою економічні вигоди, або власними дольовими інструментами, які класифікуються як капітал.

Поправки повинні застосовуватися ретроспективно.

*МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (лютий 2021).*

*Ефективна дата 01 січня 2023 року. Дострокове застосування дозволено.*

У лютому 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСБО (IAS) 1 та Практичного керівництва з МСФЗ (IFRS) 2 "Визначення суттєвості".

Поправки включають:

- Заміна вимог до Товариства розкривати свої «основні положення» облікової політики (significant accounting policies) вимогою розкривати «суттєві положення» облікової політики (material accounting policies); і
- Додавання керівництва про те, як Товариством слід застосовувати концепцію суттєвості при прийнятті рішень щодо розкриття облікової політики.
- Інформація про облікову політику є суттєвою, якщо, розглядаючи разом з іншою інформацією, включеною до фінансової звітності, вона за обґрунтованими очікуваннями могла б вплинути на рішення, які основні користувачі фінансової звітності загального призначення роблять на основі цієї звітності.
- Хоча операція, інша подія або умова, з якою пов'язана інформація про облікову політику, може бути суттєвою (сама по собі), це не обов'язково означає, що відповідна інформація про облікову політику є суттєвою для фінансової звітності.
- Розкриття несуттєвої інформації про облікову політику може бути прийнятним, хоч і не вимагається.

Поправки до МСБО 1 застосовуються до річних звітних періодів, що починаються 01 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.

*МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» (лютий 2021)*

*Ефективна дата 01 січня 2023 року. Дострокове застосування дозволено.*

У лютому 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСФЗ (IAS) 8, в яких вводить визначення "облікових оцінок". До появи цих поправок, МСФЗ (IAS) 8 включав визначення облікової політики та визначення зміни у бухгалтерських оцінках. Послання 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.

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).

Товариство здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в обліковій політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації.

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.

Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 01 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.

*МСБО 12 «Податки на прибуток» (травень 2021)*

*Ефективна дата 01 січня 2023 року. Дostroкове застосування дозволено.*

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.

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 виникли.

Товариство, що застосовує поправку вперше, має на дату початку самого раннього з представлених порівняльних періодів:

- (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, відкладене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що віднімаються та оподатковуються, пов'язаних:
  - (і) 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;
- (б) визнати сумарний ефект первинного застосування цих поправок як коригування вступного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу, залежно від ситуації) на зазначену дату.

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 оподаткованого 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.

*МСФЗ 16 «Оренда» (вересень 2022)*

*Ефективна дата 01 січня 2024 року. Дostroкове застосування дозволено.*



У вересні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB) випустила документ «Зобов'язання щодо оренди при продажу та зворотній оренді», який вносить зміни до МСФЗ 16 «Оренда» додаванням параграфу 102А.

Якщо операція продажу з зворотною орендою кваліфікується як операція продажу згідно з МСФЗ (IFRS) 15 "Виручка за договорами з клієнтами", продавець-орендар повинен згодом оцінити своє зобов'язання з оренди за операцією продажу з зворотною орендою таким чином, щоб не визнавати прибуток або збиток, пов'язаний з правом користування, яке він зберігає. Правки встановлюють наступне:

- Зобов'язання з оренди, первісно визнане продавцем-орендарем за операцією продажу з подальшою орендою, включає змінні орендні платежі, які не залежать від індексу або ставки, якщо їх можна обгрунтовано оцінити. Різниця між фактично здійсненими змінними орендними платежами та оціненими змінними орендними платежами, визнаними як частина первісного орендного зобов'язання, визнається у прибутку чи збитку в періоді, в якому вони були понесені.
- Якщо оренда не є частиною операції продажу з подальшою орендою, зобов'язання з оренди не включають такі змінні платежі, які натомість відносяться на витрати у складі прибутку чи збитку в тому періоді, в якому відбувається подія або умова, що спричиняє такі платежі.

Продавець-орендар застосовує ці зміни для річних звітних періодів, що починаються 01 січня 2024 року або пізніше 01 січня 2024 року. Допускається дострокове застосування. Якщо продавець-орендар застосовує ці поправки для більш раннього періоду, він повинен розкрити цей факт. Продавець-орендар застосовує зобов'язання з оренди при продажу та зворотній оренді (див. параграф ВІГ) ретроспективно відповідно до МСБО 8 до операцій з продажу та зворотної оренди операцій, укладених після дати першого застосування.

*МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (жовтень 2022)*

*Ефективна дата 01 січня 2024 року. Дострокове застосування дозволено.*

У жовтні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО) випустила стандарт "Довгострокові зобов'язання з певними умовами", який вніс зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності". Поправки вдосконалили інформацію, яку надає Товариство, 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.

Відповідно до поправок на класифікацію зобов'язання як поточного або довгострокового впливають лише ті ковенанти, які Товариство повинно виконати на звітну дату або до неї. Ковенанти, яких Товариство повинно 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, Товариство тепер повинно буде розкривати інформацію, яка допоможе користувачам зрозуміти ризик того, що ці зобов'язання можуть бути погашені протягом 12 місяців після звітної дати.

Поправки також роз'яснюють, як Товариство 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 Товариства, 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 Товариство класифікує основне зобов'язання як поточне або довгострокове, воно може ігнорувати лише ті опціони на конвертацію, які визнаються як власний капітал.

*МСФЗ (IFRS) 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО (IAS) 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства» «Продаж або внесок активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством»*



Дата набуття чинності має бути визначена Радою МСФЗ. Дострокове застосування дозволено.

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 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.

Товариство визначило, що наведені вище нові стандарти, зміни до стандартів та тлумачення не будуть мати суттєвий вплив на фінансову звітність станом на 31 грудня 2023 року.

Щодо наведених стандартів, змін до стандартів та тлумачень, які ще не набрали чинності, то вплив цих змін на фінансову звітність Товариством вивчається, раннє їх застосування не доцільно.

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

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ, Товариством не здійснювались.

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

### **6.1. Нематеріальні активи та основні засоби**

Критерії визнання нематеріальних активів.

Актив є ідентифікованим, якщо він:

а) може бути відокремлений, тобто його можна відокремити або відділити від суб'єкта господарювання і продати, передати, ліцензувати, здати в оренду або обміняти індивідуально або разом з пов'язаним з ним контрактом, ідентифікованим активом чи зобов'язанням, незалежно від того, чи має суб'єкт господарювання намір зробити це, або



б) виникає внаслідок договірних або інших юридичних прав, незалежно від того, чи можуть вони бути передані або відокремлені від суб'єкта господарювання або ж від інших прав та зобов'язань.

Програмне забезпечення визнається нематеріальним активом, якщо таке програмне забезпечення є віддільною частиною пов'язаного з ним апаратного забезпечення.

Нематеріальні активи станом на 31 грудня 2023 року можуть бути представлені наступним чином:

| (тис.грн)                                                                                                                                                                        |                                        |                         |                       |                            |                                      |               |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------------------------|
| Група нематеріальних активів                                                                                                                                                     | Балансова<br>вартість на<br>31.12.2022 | Надійшло за<br>2022 рік | Вибуло за<br>2022 рік | Амортизація за<br>2022 рік | Вибуто<br>амортизації<br>за 2022 рік | Зни-<br>ження | Балансова<br>вартість на<br>31.12.2022 |
| Програмні забезпечення для ведення господарської діяльності Товариства та ведення бухгалтерського обліку (Business Automation Framework (BAF; укр. каркас автоматизації бізнесу) | 129                                    |                         |                       | 44                         |                                      |               | 85                                     |
| Всього                                                                                                                                                                           | 129                                    |                         |                       | 44                         |                                      |               | 85                                     |

Нематеріальні активи оцінюються за їх собівартістю.

Амортизація нематеріального активу починається, коли він стає придатним для використання та нараховується за прямолінійним методом за нормами, виходячи із встановленого терміну корисного використання для кожного з об'єктів нематеріальних активів.

## 6.2. Основні засоби

У відповідності до п.73,74 МСБО16 інформація про основні засоби відображається в фінансовій звітності наступним чином:

Одиницею обліку основних засобів є об'єкт основних засобів.

Після визнання активом, об'єкт основних засобів обліковується за його собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Амортизація окремого об'єкта основних засобів розраховується із застосуванням прямолінійного методу, за яким річна сума амортизації визначається діленням вартості, яка амортизується, на очікуваний період корисного використання об'єкта основних засобів, вираженого у роках.

Амортизація нараховується з дати, коли об'єкт основного засобу придатний до експлуатації.

Ліквідаційна вартість об'єктів основних засобів та інвестиційної нерухомості з метою амортизації приймається рівною нуля (Наказ Міністерства Фінансів України від 23.01.2015р. № 11).

Це обумовлено:

- а) відсутністю економічних вигід після експлуатації об'єктів ОЗ;
- б) значними витратами на передпродаж/ліквідацію, які перевищують очікуваний дохід

*Строк корисного використання:*

Будівлі (інвестиційна нерухомість) – 20 років

Машини та обладнання – 5 років

Інструменти, прилади та інвентар, меблі – 4 роки

Інші основні засоби – 12 років

Основні засоби, передані у заставу для забезпечення зобов'язань, відсутні.



Основні засоби станом на 31 грудня 2023 року можуть бути представлені наступним чином:

(тис.грн)

| Група основних засобів                | Балансова вартість на 31.12.2022 | Надійшло за 2023 рік | Вибуло за 2023 рік | Амортизація за 2023 рік | Вибуло амортизації за 2023 рік | Знецінення | Балансова вартість на 31.12.2023 |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|------------|----------------------------------|
| Будівлі та споруди*                   | 599 008                          | 18 750               |                    | 67 044                  |                                |            | 550 714                          |
| Машини й обладнання                   | 747                              | 22 931               | 7 696              | 632                     | 7 696                          |            | 23 047                           |
| Інструменти, прилади, інвентар, меблі | 32                               | 32                   | 1 353              | 38                      | 1 353                          |            | 26                               |
| Інші основні засоби                   | 911                              | 1 356                | 935                | 181                     | 935                            |            | 2 085                            |
| <b>Всього</b>                         | <b>600 698</b>                   | <b>43 069</b>        | <b>9 984</b>       | <b>67 895</b>           | <b>9 984</b>                   |            | <b>575 872</b>                   |

\* у складі групи основних засобів «Будівлі та споруди» Товариство обліковує інвестиційну нерухомість, на яку у підприємства наявні обмеження на права власності і які передані у заставу для забезпечення зобов'язань по Договору Кредитної лінії з АТ «ОЦАДБАНК».

### 6.3. Запаси

Облік і відображення у фінансовій звітності запасів здійснюється відповідно до МСБО 2 «Запаси».

Запаси відображаються у фінансовій звітності за собівартістю.

Товариство застосовує формулу оцінки запасів при їх вибутті - за ідентифікованою собівартістю.

У складі запасів станом на 31 грудня 2023 року обліковуються залишки палива, будівельних матеріалів, запчастин, інших матеріалів, малоцінних та швидкозношуваних предметів, що використовуються в господарській діяльності підприємства, та товари.

Запаси в балансі представлені наступним чином:

(тис.грн)

| Найменування показника                | На 31.12.2022 | На 31.12.2023 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Виробничі запаси, а саме:</b>      | <b>3 133</b>  | <b>2 620</b>  |
| Паливо                                | 3             | 94            |
| Будівельні матеріали                  | 19            | 19            |
| Запасні частини                       | 792           | 661           |
| Інші матеріали                        | 1 467         | 1 535         |
| Малоцінні та швидкозношувані предмети | 852           | 311           |
| <b>Товари</b>                         | <b>528</b>    | <b>527</b>    |
| <b>Разом</b>                          | <b>3 661</b>  | <b>3 147</b>  |

### 6.4. Дебіторська заборгованість

| Найменування показника                                                                   | На 31.12.2022 | На 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| -Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги (За вирахуванням Резерву під ОКЗ) | 120 725       | 127 416       |
| -Дебіторська заборгованість за розрахунками:                                             |               |               |
| -за виданими авансами                                                                    | 22754         | 4078          |
| -з бюджетом                                                                              | 1             | 3             |
| -з нарахованих доходів                                                                   | 6             | 6             |
| -інша поточна дебіторська заборгованість                                                 | 58            | 63            |

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги – це заборгованість орендарів за договорами оренди нежитлових приміщень.

Згідно умов Договорів оренди Дебіторська заборгованість є короткотерміною, тобто передбачається її погашення в наступному місяці.

Станом на 31.12.2023р. Товариство має прострочену дебіторську заборгованість, за якою створюється резерв під очікувані кредитні збитки (ОКЗ)

Величина резерву сумнівних боргів визначається на підставі аналізу заборгованості за строками погашення за матричним методом визначення очікуваних сум кредитних збитків.

| Найменування показника  | На 31.12.2022 | На 31.12.2023 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Резерв сумнівних боргів | 17 988        | 26 637        |

Станом на 31.12.2023 р. вся дебіторська заборгованість підтверджена дебіторами.

*Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів*

На ведення господарської діяльності і на фінансовий результат підприємства мали вплив обставини, пов'язані з повномасштабним вторгненням російської федерації в Україну, введенням у зв'язку з цим військового стану на всій території України та, як результат, падіння економіки України в цілому.

Вищезазначені події мають суттєвий вплив на своєчасність погашення дебіторської заборгованості орендарів, уповільнюють економічну діяльність Товариства та призводять до зниження платоспроможності контрагентів та збільшення ризиків несвочасного погашення дебіторської заборгованості. Товариством переглянуті облікові оцінки щодо створення резерву під очікувані кредитні збитків в сторону їх збільшення.

У складі дебіторської заборгованості за виданими авансами відображені перераховані авансові платежі постачальникам. Дана заборгованість є короткотерміною та буде погашена у наступному кварталі.

У складі дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом відображено переплата податку на прибуток іноземних юридичних осіб, що не мають представництва, та переплата з рентної плати за користування радіочастотним ресурсом та спецвикористання води.

Дебіторська заборгованість по розрахункам з нарахованих доходів складається із заборгованості АТ «Ощадбанк» з нарахованих відсотків за користування грошовими коштами по депозитному договору, які Товариство отримало в січні 2024 р.

До складу іншої поточної дебіторської заборгованості станом на 31.12.2023 року включена попередня оплата за вчинення судових справ, дебіторська заборгованість по розрахунках з державними цільовими фондами та по розрахунках по претензіях.

Уся дебіторська заборгованість Товариства була переглянута на предмет знецінення.

## 6.5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 39 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

| Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю | Методики оцінювання                                                                                                                                                                                                                     | Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)                                  | Вихідні дані                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти                                 | Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості                                                                                              | Ринковий                                                                      | Офіційні курси НБУ                                               |
| Депозити (крім депозитів до запитання)                          | Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків | Дохідний (дисконтування грошових потоків для депозитів у національній валюті) | Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами |



|                            |                                                                                                                                                                                                    |           |                                                                           |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 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  |
| Поточні зобов'язання       | Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення                                                                                                                | Витратний | Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки |

*Вплив використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток*

Товариство має сформулювати закриті вхідні дані, користуючись найкращою інформацією, наявною за даних обставин, яка може включати власні дані Товариства. У процесі формування закритих вхідних даних Товариство може розпочати зі своїх власних даних, але воно має скорегувати ці дані, якщо доступна у розумних межах інформація свідчить про те, що інші учасники ринку використали б інші дані або Товариство має щось особливе, чого немає у інших учасників ринку (наприклад, притаманну Товариству синергію). Товариству не потрібно докладати вичерпних зусиль, щоб отримати інформацію про припущення учасників ринку. Проте, Товариство має взяти до уваги всю інформацію про припущення учасників ринку, яку можна достатньо легко отримати. Закриті вхідні дані, сформовані у спосіб, описаний вище, вважаються припущеннями учасників ринку та відповідають меті оцінки справедливої вартості.

Товариство здійснює безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань із використанням закритих вхідних даних 3-го рівня, які протягом поточного звітного періоду не призвели до зміни розміру прибутку або збитку звітного періоду.

*Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості (тис.грн)*

| Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю | 1 рівень<br>(ті, що мають котирування, та спостережувані) |             | 2 рівень<br>(ті, що не мають котирувань, але спостережувані) |             | 3 рівень<br>(ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними) |             | Усього      |             |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                 | 31.12. 2022                                               | 31.12. 2023 | 31.12. 2022                                                  | 31.12. 2023 | 31.12. 2022                                                      | 31.12. 2023 | 31.12. 2022 | 31.12. 2023 |
| Торговельна та інша дебіторська заборгованість                  | -                                                         | -           | -                                                            | -           | 120 790                                                          | 127 488     | 120 790     | 127 488     |
| Торговельна та інша кредиторська заборгованість                 | -                                                         | -           | -                                                            | -           | 3 156 155                                                        | 3 270 734   | 3 156 155   | 3 270 734   |

*Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості*

У Товариства за звітний період відсутнє переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості.

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

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

|                                                 | Балансова вартість |           | Справедлива вартість |           |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                                 | 2022               | 2023      | 2022                 | 2023      |
| Торговельна та інша дебіторська заборгованість  | 120 790            | 127 488   | 120 790              | 127 488   |
| Торговельна та інша кредиторська заборгованість | 3 156 155          | 3 270 734 | 3 156 155            | 3 270 734 |

До складу торговельної та іншої кредиторської заборгованості відноситься довгостроковий кредит, отриманий від АТ «ОЩАДБАНК».

Справедливою вартістю фінансового інструмента (кредиту АТ «ОЩАДБАНК») при первісному визнанні є ціна операції, тобто номінальна вартість кредиту, виданого під ринковий відсоток, що відповідає ефективній ставці відсотка, яка була розміщена на сайті НБУ на момент заключення кредитного договору.

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

#### 6.6. Грошові кошти та їх еквіваленти

Звіт про рух грошових коштів складається прямим методом.

Грошові кошти складаються з грошових коштів в банках, готівки в касі.

Господарські операції, проведені в іноземній валюті при первинному визнанні відображаються у функціональній валюті за курсом Національного Банку України (НБУ) на дату здійснення операції.

Курсові різниці, що виникають при перерахунку відображаються підсумовуючим підсумком, у звіті про фінансові результати того періоду, в якому вони виникли.

Грошові кошти в балансі виглядають так:

|                                                       | <i>(тис.грн)</i> |            |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------|
|                                                       | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| Грошові кошти в національній валюті та їх еквіваленти | 11 208           | 10 813     |
| Грошові кошти в іноземній валюті                      | 8 555            | 8 954      |
| Всього: на поточних рахунках в банках                 | 19 763           | 19 767     |

Депозит відображається в балансі в інших необоротних активах.

|         |        |        |
|---------|--------|--------|
| Депозит | 22 023 | 22 874 |
|---------|--------|--------|

Станом на 31 грудня 2023 року грошові кошти на поточних рахунках знаходяться в таких банках:

| Валюта рахунка | Код валюти | Рахунок                       | Назва установи, де відкрито рахунок      | Залишок коштів на 31.12.2023 тис.грн. |
|----------------|------------|-------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| грн            | 980        | UA583226690000000026009301854 | Ф-я ГУ по Києву та області АТ «ОЩАДБАНК» | 4 088                                 |
| USD            | 840        | UA583226690000000026009301854 | Ф-я ГУ по Києву та області АТ «ОЩАДБАНК» | 8 954                                 |
| EUR            | 978        | UA583226690000000026009301854 | Ф-я ГУ по Києву та області АТ «ОЩАДБАНК» | 0                                     |
| грн            | 980        | UA073226690000000026043301854 | Ф-я ГУ по Києву та області АТ «ОЩАДБАНК» | 0                                     |
| грн            | 980        | UA728999980385119000000091335 | Казначейство України (ел. адм. под)      | 6 725                                 |



Станом на 31.12.2023р. грошові кошти на депозитному рахунку знаходяться в таких банках:

| Валюта рахунка | Код валюти | Рахунок                       | Назва установи, де відкрито рахунок      | Залишок коштів на 31.12.2023 тис.грн. |
|----------------|------------|-------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| USD            | 840        | UA093226690000000026103304854 | Ф-я ГУ по Києву та області АТ «ОЩАДБАНК» | 22 874                                |

Обмеження в користуванні грошовими коштами відсутні.

#### 6.7. Інші оборотні активи

Інші оборотні активи в Балансі (р.1190) складаються з:

| (тис.грн)                                                                                                                    |               |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Найменування                                                                                                                 | 31.12.2022    | 31.12.2023    |
| Податкові зобов'язання з ПДВ по отриманих авансах (закриваються при наданні послуг)                                          | 13 298        | 12 670        |
| Податковий кредит з ПДВ (неодержані податкові накладні) (закривається при одержанні Податкових накладних від постачальників) | 1 839         | 1 712         |
| Витрати майбутніх періодів                                                                                                   | 102           | 172           |
| <b>Всього</b>                                                                                                                | <b>15 239</b> | <b>14 554</b> |

#### 6.8. Капітал

##### Статутний капітал

Статутний капітал Товариства обліковується в національній валюті на рахунках 4 класу Плану рахунків.

Статутний капітал Товариства сформовано внесками Учасників (Засновників) Товариства. Розмір статутного капіталу зафіксовано в Статуті Товариства. Збільшення статутного капіталу здійснюється за рішенням Загальних зборів Учасників.

Статутний капітал Товариства на 31.12.2023 р. становить 33 тис. грн.

За підсумками 2022 року в 2023 році дивіденди Учасникам не нараховувались.

За підсумками 2023 року в 1 кв-лі 2024 р. дивіденди Учасникам не нараховувались.

Зареєстрований (пайовий) капітал включає в себе внески учасників і представлений наступним чином:

| Засновники                                              | 31.12.2022     |            | 31.12.2023     |            |
|---------------------------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                                                         | Зареєстрований | Частка %   | Зареєстрований | Частка %   |
| Товариство «МУЛОНОРТ ТРЕЙДІНГ ЛІМІТЕД», республіка КІПР |                | 99         |                | 99         |
| Корогодський Гарі Давидович, Україна                    |                | 0,9        |                | 0,9        |
| Шаповал Людмила Олександрівна, Україна                  |                | 0,1        |                | 0,1        |
| <b>Всього капітал</b>                                   | <b>33</b>      | <b>100</b> | <b>33</b>      | <b>100</b> |

#### 6.9. Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

У цій фінансовій звітності, відповідно до вимог МСФЗ, Товариство вираховує фінансовий результат методом нарахування та за принципом відповідності доходів та витрат. Непокритий збиток відображено у Звіті про власний капітал у графі 7.

|                                                                                 |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                 | (тис.грн)         |
| <b>Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) на 31.12.2022р.</b>              | <b>-2 432 422</b> |
| Зміна облікової політики                                                        |                   |
| Виправлення помилок:                                                            | -2 807            |
| Інші зміни                                                                      |                   |
| <b>Скоригований нерозподілений прибуток (непокритий збиток) на 31.12.2022р.</b> | <b>-2 435 229</b> |
| Чистий (збиток) за 2023 рік                                                     | -143 699          |
| Використання нерозподіленого прибутку протягом 2022 року:                       |                   |
| виплата дивідендів                                                              |                   |
| донарахування амортизації при рекласифікації об'єктів основних засобів          |                   |
| припинення визнання активу (виправлення помилки)                                |                   |
| <b>Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) на 31.12.2023р.</b>              | <b>-2 578 928</b> |

#### 6.10. Довгострокові зобов'язання і забезпечення

Довгострокові кредити банків

Довгострокові кредити банків представлені наступним чином:

|                                                          | (тис.грн)        |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Найменування показника                                   | 31.12.2022       | 31.12.2023       |
| Кредит АТ «ОЩАДБАНК»                                     | 2 232 148        | 2 157 217        |
| %% по Кредиту АТ «ОЩАДБАНК» (довгострокові)              | 431 236          | 585 300          |
| <b>Всього довгострокові зобов'язання та забезпечення</b> | <b>2 663 384</b> | <b>2 742 517</b> |

#### 6.11. Поточні зобов'язання і забезпечення

Облік і визнання зобов'язань та резервів Товариства здійснюється відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Зобов'язання Товариства класифікуються на довгострокові (строк погашення понад 12 місяців) і поточні (термін погашення до 12 місяців).

Поточна кредиторська заборгованість відображена в Балансі за первісною вартістю, яка дорівнює справедливій вартості отриманих активів або послуг.

Поточні зобов'язання і забезпечення постатейно відображені в р.ІІІ «Поточні зобов'язання і забезпечення» Балансу підприємства станом на 31.12.2023р. (гр.3 – на 31.12.2022 р., гр.4 – на 31.12.2023р.)

#### 6.12. Поточна кредиторська заборгованість

Поточна кредиторська заборгованість станом на 31 грудня 2023 року може бути представлена наступним чином:

|                                                            | (тис.грн)  |            |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Короткострокова кредиторська заборгованість                | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
| Поточна кредиторська заборгованість за:                    |            |            |
| • довгостроковими зобов'язаннями                           | 301 453    | 313 107    |
| • товари, роботи, послуги                                  | 29 705     | 45 455     |
| • розрахунками з бюджетом                                  | 5 730      | 11 845     |
| • розрахунками зі страхування                              | 324        | 542        |
| • розрахунками з оплати праці                              | 2 401      | 2 626      |
| Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами | 79 063     | 75 395     |
| Поточні забезпечення                                       | 14 110     | 14 587     |
| Інші поточні зобов'язання                                  | 141 288    | 140 686    |

До складу поточного забезпечення станом на 31 грудня 2023 року входить резерв щорічних відпусток у сумі 14 587 тис.грн (з ЄСВ). Збільшення резерву у порівнянні з попереднім звітним періодом відбулося за рахунок зростання фонду оплати праці.

Станом на 31 грудня 2023 року Товариство не має заборгованості з виплати заробітної плати.



У складі інших поточних зобов'язань станом на 31 грудня 2023 року обліковується наступна заборгованість:

|                                                                                                                                              |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Інші поточні зобов'язання (р.1690)</b>                                                                                                    | <b>140 686</b> |
| <b>в т.ч.:</b>                                                                                                                               |                |
| * Короткострокова заборгованість по %% по Кредиту                                                                                            | 3 982          |
| * Розрахунки з ін.кредиторами                                                                                                                |                |
| <b>в т.ч.:</b>                                                                                                                               | <b>136 073</b> |
| - Заборгованість за роботи/послуги по уступленню права вимоги                                                                                | 124 052        |
| - Комісійна винагорода ОБ за корист.кред.кошт.,<br>надан.для здійснення Операції Зміни валюти Кредиту                                        | 8 223          |
| - Короткострокова позика нерезид. Fitness Centre Pacific Ltd.по<br>Кред.дог.№27/02-20-BB від 27/02/20<br>(правонаступник UNSON FLAT LIMITED) | 3 798          |
| * Податковий кредит з ПДВ по перерах. авансах (бухг.рах.6441)<br>(Закриється при отриманні товарів(робіт/послуг)                             | 631            |

Строки погашення зобов'язань

| Станом на 31.12.2023                                       | < 1 місяця    | від<br>1 до 3<br>місяців | від<br>3 місяців<br>до 1 року | від<br>1 року<br>до 5 років | > 5 років     | Всього         |
|------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------|
| Поточна кредиторська заборгованість за:                    |               |                          |                               |                             |               |                |
| довгостроковими зобов'язаннями                             |               |                          |                               | 313 107                     |               | 313 107        |
| товари, роботи, послуги                                    |               |                          | 33 205                        | 12 250                      |               | 45 455         |
| розрахунками з бюджетом                                    | 11 845        |                          |                               |                             |               | 11 845         |
| розрахунками зі страхування                                | 542           |                          |                               |                             |               | 542            |
| розрахунками з оплати праці                                | 2 626         |                          |                               |                             |               | 2 626          |
| Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами | 1 777         | 3 466                    | 18 371                        | 49 244                      | 2 537         | 75 395         |
| Поточні забезпечення                                       |               |                          |                               | 14 587                      |               | 14 587         |
| Інші поточні зобов'язання                                  | 213           | 177                      | 1 829                         | 69 072                      | 69 395        | 140 686        |
| <b>Всього</b>                                              | <b>17 003</b> | <b>3 643</b>             | <b>53 405</b>                 | <b>458 260</b>              | <b>71 932</b> | <b>604 243</b> |
|                                                            |               |                          |                               |                             |               |                |
| Станом на 31.12.2022                                       |               |                          |                               |                             |               |                |
| Поточна кредиторська заборгованість за:                    |               |                          |                               |                             |               |                |
| довгостроковими зобов'язаннями                             |               |                          |                               | 301 453                     |               | 301 453        |
| товари, роботи, послуги                                    |               |                          | 29 705                        |                             |               | 29 705         |
| розрахунками з бюджетом                                    | 5 730         |                          |                               |                             |               | 5 730          |
| розрахунками зі страхування                                | 324           |                          |                               |                             |               | 324            |
| розрахунками з оплати праці                                | 2 401         |                          |                               |                             |               | 2 401          |

|                                                            |               |              |               |                |                |                |
|------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами | 2 146         | 3 066        | 14 242        | 59 609         |                | 79 063         |
| Поточні забезпечення                                       |               |              |               | 14 110         |                | 14 110         |
| Інші поточні зобов'язання                                  | 1 194         | 692          | 1 231         | 14 119         | 124 052        | 141 288        |
| <b>Всього</b>                                              | <b>11 795</b> | <b>3 758</b> | <b>45 178</b> | <b>389 291</b> | <b>124 052</b> | <b>574 074</b> |

#### Умовні зобов'язання

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

#### 6.13. Доходи і витрати.

##### 6.13.1. Дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)

Доходи Товариства визнаються відповідно до МСФЗ 16 «Оренда». Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2023р. склав 516 972 тис.грн.  
Собівартість реалізації– 427 268 тис.грн.

##### 6.13.2. Адміністративні витрати

| (тис.грн.)                                                                       |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Найменування                                                                     | 2022 рік      | 2023 рік      |
| На оплату праці                                                                  | 24 633        | 36 759        |
| Відрахування на соціальні заходи                                                 | 3 982         | 6 917         |
| Амортизація на необоротні активи                                                 | 88            | 99            |
| Витрати на зв'язок                                                               | 357           | 294           |
| Послуги Інтернет                                                                 | 72            | 77            |
| Оренда офісу                                                                     | 1 003         | 1 842         |
| Оренда транспортного засобу, обладнання та майна                                 | 181           | 500           |
| Банківське обслуговування                                                        | 102           | 158           |
| Послуги з юридичних, податкових, загальногосподарських питань                    | 1 414         | 2 087         |
| Аудиторські послуги                                                              | 1 226         | 205           |
| Послуги охорони                                                                  | 1 578         | 1 407         |
| Консультаційно-інформаційні послуги                                              | 160           | 283           |
| Нотаріальні послуги                                                              | 28            | 7             |
| ТО та ремонт офісної техніки                                                     | 9             | 14            |
| Ремонт офісного приміщення                                                       |               | 9             |
| Послуги з обслуговування комп. програм "Арт-Звіт", М.Е.Doc, 1-С, "КЕП Masterkey" | 154           | 352           |
| Господарські витрати                                                             | 71            | 124           |
| Витрати на періодичні видання                                                    | 7             | 12            |
| Витрати на канцтовари                                                            | 75            | 71            |
| Підвищення кваліфікації працівників                                              |               | 5             |
| Витрати на користування юридичної бази                                           | 48            | 104           |
| Послуги патентного повіреного                                                    | 50            | 21            |
| Послуги ТПП                                                                      | 92            |               |
| інші                                                                             |               |               |
| <b>Разом:</b>                                                                    | <b>35 330</b> | <b>51 347</b> |



### 6.13.3. Інші операційні доходи

| (тис.грн)                                                             |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Найменування                                                          | 2022 рік     | 2023 рік     |
| Дохід від операційної курсової різниці та купівлі-продажу іноз.валюти | 2 103        | 333          |
| Дохід від списання кредиторської заборгованості                       |              |              |
| Дохід від реалізації інших оборотних активів                          |              |              |
| Одержані штрафи, пені, неустойки                                      | 4 603        | 580          |
| Інші доходи від операційної діяльності                                |              | 98           |
| Дохід від безоплатно одержаних оборотних активів                      |              |              |
| <b>Разом:</b>                                                         | <b>6 706</b> | <b>1 011</b> |

### 6.13.4. Інші операційні витрати

| (тис.грн)                                                                             |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Найменування                                                                          | 2022 рік      | 2023 рік      |
| Нарахований резерв сумнівних боргів                                                   | 2 510         | 8 649         |
| Втрати від операційної курсової різниці та витрати на купівлю-продаж іноз.валюти      | 1 280         | 275           |
| Собівартість реалізованих виробничих запасів                                          |               |               |
| Визнані штрафи, пені, неустойки                                                       | 1             | 3             |
| Інші витрати операційної діяльності в т.ч.:                                           | 7 767         | 7 799         |
| *Допомога по тимчасовій непрацездатності за рах.підприємства та допомога на поховання | 159           | 112           |
| *Матеріальні витрати (МБП)                                                            | 167           | 23            |
| *Амортизація                                                                          | 11            | 10            |
| *ССВ на лікарн., до мін. з/пл.                                                        | 89            | 61            |
| *Безповоротна фіндопомога надана, благодійні внески                                   | 6 852         | 6 818         |
| *Членські внески в Асоціацію платників податків                                       |               | 20            |
| *Інші (спис.ПДВ по незареєстр.ПН та спис.ПДВ по кред.заб-ті)                          | 489           | 755           |
| <b>Разом:</b>                                                                         | <b>11 558</b> | <b>16 726</b> |

### 6.13.5. Інші фінансові доходи

| (тис.грн)                                                                    |            |           |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Найменування                                                                 | 2022 рік   | 2023 рік  |
| Нараховані відсотки на залишок коштів на депозитному рахунку в АТ «ОЩАДБАНК» | 774        | 66        |
| <b>Разом:</b>                                                                | <b>774</b> | <b>66</b> |

### 6.13.6. Фінансові витрати

| (тис.грн)                        |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Найменування                     | 2022 рік       | 2023 рік       |
| Відсотки за кредит АТ «ОЩАДБАНК» | 174 128        | 154 064        |
| Відсотки за кредит нерезидента   | 1 374          | 1 540          |
| <b>Разом:</b>                    | <b>175 502</b> | <b>155 604</b> |

### 6.13.7. Інші доходи

| (тис.грн)                                |              |            |
|------------------------------------------|--------------|------------|
| Найменування                             | 2022 рік     | 2023 рік   |
| Дохід від неопераційної курсової різниці | 5 595        | 852        |
| <b>Разом:</b>                            | <b>5 595</b> | <b>852</b> |

### 6.13.8 Інші витрати

| (тис.грн)                                 |               |               |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Найменування                              | 2022 рік      | 2023 рік      |
| Втрати від неопераційної курсової різниці | 76 585        | 11 655        |
| Списання необоротних активів              |               |               |
| <b>Разом:</b>                             | <b>76 585</b> | <b>11 655</b> |

**6.13.9.** За результатами 2023 року **фінансовий результат до оподаткування** склав збиток 143 699 тис.грн, сукупний дохід (143 699) тис.грн.

На ведення господарської діяльності і на фінансовий результат підприємства мали вплив обставини, пов'язані з повномасштабним вторгненням російської федерації в Україну, введенням у зв'язку з цим військового стану на всій території України та, як результат, падіння економіки України в цілому.

Весь 2023 рік підприємство безперервно працювало. Почали повертатися в ТРЦ орендарі і як результат збільшення доходів від основної діяльності - надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна.

При цьому витрати, пов'язані з експлуатацією об'єктів соціально-культурного призначення за адресою: м.Київ, проспект Оболонський, 1-Б та проспект Оболонський, 21-Б, збільшились. Таким чином, витрати, пов'язані з господарською діяльністю ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС», а саме: адміністративні витрати (оренда приміщення, комунальні, послуги банку) та погашення відсотків за кредити, отримані від АТ «ОЩАДБАНК» «при суттєвому збільшенні доходів призвели до збитків підприємства.

#### **6.14. Оренда**

Оренда класифікується як фінансова оренда, коли за умовами оренди передаються в основному всі ризики та вигоди, пов'язані з експлуатацією активу, і оренда відповідає одному з критеріїв визнання певного в МСФЗ 16 «Оренда».

В Товаристві оренда класифікується як операційна оренда.

Загальна сума нарахованої та сплаченої оренди за договорами оренди за 2023 рік становить 1 841,6 тис.грн.

Станом на 31 грудня 2023 року заборгованість по орендних платежах відсутня.

#### **6.15. Відстрочені податкові активи й зобов'язання**

Відстрочені податкові активи та зобов'язання не розраховувалися, оскільки протягом звітного періоду не було тимчасових податкових різниць, які б вимагали розрахунку.

### **7. Ризик і керування ризиками**

З метою забезпечення функціонування Товариства в умовах нестабільності і ризику створена система управління ризиками. Управління ризиками спрямоване на зменшення непередбачуваності фінансових ризиків та негативного впливу на фінансові результати Товариства.

Управління ризиками в Товаристві здійснюється в розрізі фінансового ринкового ризику та ризику ліквідності, операційних ризиків та юридичних ризиків.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання Товариства піддаються наступним фінансовим ризикам: ринковий ризик, який включає ціновий та валютні ризики, ризик ліквідності.

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

Ринковий ризик охоплює інший ціновий ризик та валютний ризик.

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 – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Оскільки Товариство мало активи та пасиви в іноземній валюті, то вони були чутливими до валютного ризику.



**7.2. Ризик ліквідності** – це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність Товариства виконати свої зобов'язання у належні строки, не зазнавши при цьому неприйнятних втрат.

Ризик ліквідності виникає через нездатність управляти незапланованими відтоками коштів, змінами джерел фінансування та/або виконувати позабалансові зобов'язання.

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

- складання фінансового плану діяльності Товариства та проведення діяльності виключно в межах такого плану;
- застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності у короткостроковому періоді та максимізацію прибутку в середньо- та довгостроковому періоді відповідно до встановлених внутрішніх нормативів і обмежень;
- застосування ефективного механізму управління ліквідністю, який полягає у бюджетуванні, створенні та використанні систем моніторингу та аналізу ліквідності, оцінки стану та прогнозу ліквідності, оцінки та моніторингу активів і зобов'язань, встановленні кількісних та якісних цілей;

Товариство здійснює управління своєю ліквідністю шляхом ретельного моніторингу запланованих платежів у рахунок очікуваних виплат, а також вибуття грошових коштів внаслідок повсякденної діяльності.

Недисконтовані грошові потоки за фінансовими зобов'язаннями згідно з договорами дорівнюють балансовій вартості. Термін погашення всіх зобов'язань Товариства не перевищує одного року.

## 8. Пов'язані сторони

Пов'язаними сторонами є учасники Товариства, керівники Товариства, їх близькі родичі, а також підприємства, у яких вони мають істотний вплив або контроль відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони»

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

Пов'язаними особами для Товариства є учасники Товариства, бенефіціарний власник та посадові особи Товариства, а саме:

| № | Найменування/ ПІБ пов'язаної особи                                                                                            | Код за ЄДРПОУ/ РНОКПП   | Статус пов'язаної особи у відношенні до Товариства |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 | Компанія «Мулонорт Трейдинг Лімітед», Кіпр (кінцевий бенефіціарний власник- Корогодський Гарі Давидович – громадянин України) | HE 270640<br>2213114970 | Учасник 99% ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС»                     |
| 2 | Корогодський Гарі Давидович, Україна                                                                                          | 2213114970              | директор                                           |
| 3 | Гологорська Інна Семенівна                                                                                                    | 1960103185              | головний бухгалтер з 01.01.2023 по 03.07.2023      |
| 4 | Іщенко Ольга Аркадіївна                                                                                                       | 2599213785              | головний бухгалтер з 01.06.2023 по теперішній час  |

У 2023 році операцій з пов'язаними сторонами не здійснювалось, окрім нарахування заробітної плати управлінському персоналу, яка склала (з урахуванням ЄСВ ) 3 400,8 тис.грн.

## 9. Забезпечення виплат персоналу

Протягом 2023 року для забезпечення виплат персоналу формувався резерв на виплату відпускних.

Рух резерву забезпечення витрат на виплату відпускних (з ЄСВ) станом на 31 грудня 2023 року представлений в наступній табличній формі:

|                              | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
|------------------------------|------------|------------|
| Резерв на виплату відпускних | 14 110     | 14 587     |



## **10. Податкова система**

У цей час в Україні діє Податковий Кодекс, що вміщує в собі всі види податків, а також регулює їх нарахування і сплату. Але норми Кодексу досі часто змінюються, положення не завжди до кінця відпрацьовані. Також немає достатньої кількості судових прецедентів за рішенням таких проблем. Часто існують різні точки зору щодо тлумачення правових норм різними органами, що породжує загальну невизначеність і створює приводи для конфліктних ситуацій. Перераховані фактори визначають наявність в Україні податкових ризиків значно більших, ніж ті, які існують у країнах з більш розвинутою податковою системою.

## **11. Судові позови**

У ході звичайної діяльності Товариство залучається до різних судових процесів. У всіх Судових процесах ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» виступає Позивачем.

Мета Судових процесів – стягнення заборгованості з Відповідачів.

На думку управлінського персоналу, зобов'язання, якщо такі виникатимуть в результаті цих процесів, не матимуть значного негативного впливу на фінансовий стан чи результати майбутніх операцій.

Станом на 31 грудня 2023 року ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» повідомляє про перелік існуючих судових проваджень, стороною в яких виступає ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС».

### **1) Справа №17/192 – на стадії Виконавчого провадження**

**Стягувач** – ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС»,

**Боржник** – ПрАТ «ТРЕСТ КИЇВМІСЬКБУД-1».

**Виконавчий документ:** Рішення Господарського суду міста Києва у справі №17/192, - Розірвано договір про інвестування будівництва від 26.12.2006 № 01/12, укладений між ТОВ "ВІТА ВЕРІТАС" та ЗАТ "ТРЕСТ КИЇВМІСЬКБУД-1". Стягнути з ПрАТ "ТРЕСТ КИЇВМІСЬКБУД-1" на користь ТОВ "ВІТА ВЕРІТАС": - збитки в сумі 236 375 948 грн. 79 коп.; - суму безпідставно отриманих коштів в розмірі 150 418 234 грн 72 коп.; - державне мито 25 500 грн.; - інформаційно-технічне забезпечення 236 грн.

Триває примусове виконання судового наказу від 16.03.2017 р. у справі №17/192 (Зведене виконавче провадження №32885579, у т.ч. ВП №53794618).

12.08.2021р. органом ДВС повернуто стягувачу суму авансування витрат державного виконавця на оплату послуг оцінювача в сумі 102 000,00 грн.

12.08.2021 р. органом ДВС перераховано Стягувачу (за результатами примусової реалізації майна боржника): 1 290 268,74 гр. та 4 885 529, 35 грн. – усього 6 175 798, 09 грн.

03.09.2021р. органом ДВС перераховано Стягувачу (за результатами примусової реалізації майна боржника): 2 231 486,73 грн.

10.09.2021р. органом ДВС перераховано Стягувачу (за результатами примусової реалізації майна боржника): 699 497,92 грн.

07.10.2021р. органом ДВС перераховано Стягувачу (за результатами примусової реалізації майна боржника): 712 742,35 грн.

Разом на суму – 9 819 525, 09 грн.

Протягом 2023 року коштів від заходів примусового стягнення з Боржника не надходило, додаткових витрат на виконавче провадження ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» не здійснювало. Тривали судові справи похідні з даного виконавчого провадження:

### **1.1. Справа № 320/16664/23 в провадженні Київського окружного адміністративного суду (про визнання протиправною і скасування постанови).**

ТОВ "Віта Верітас" (позивач) звернулося з позовом до приватного виконавця Запорізької області Безмагорицьких М.А. просить суд: - визнати протиправною та скасувати постанову приватного виконавця у виконавчому провадженні №64696506 від 10.03.2021 про реалізацію майна боржника в рахунок погашення боргу - квартири за адресою: №36 по вулиці Гагаріна, 41/1, в місті Черкаси, 106,8 кв.м., житлова площа 62,0 кв.м.;

- визнати протиправними дії приватного виконавця Запорізького виконавчого округу Безмагорицьких М.А. зі складання Акту про проведені торги від 15.03.2021 щодо квартири;



- визнати протиправною та скасувати постанову від 17.03.2021 про зняття арешту з вказаної квартири.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що оскаржувані постанови направлені на шкоду правам ТОВ "ВІТА ВЕРІТАС", як Стягувача у виконавчому провадженні на підставі Рішення Господарського суду м.Києва у справі № 17/192 від 11.04.2016 р. (ВП №53794618) про стягнення з ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» на користь ТОВ «Віта Верітас» суми безпідставно отриманих коштів в розмірі 150 418 234, 72 грн, збитків в сумі 238 375 948, 79 грн.

Розгляд справи на 31.12.2023 - триває (у письмовому провадженні).

#### **1.2. Справа № 925/1025/23 в провадженні Господарського суду Черкаської області (про визнання недійсним правочину)**

ТОВ "Віта Верітас" (позивач) звернулося з позовом до ПрАТ "Трест Київміськбуд-1", ТОВ "Укрседлекс" та приватного виконавця Безмагоричних М.А. про визнання недійсним правочину, оформленого актом про проведені торги від 15.03.2021, щодо реалізації квартири №36 по вулиці Гагаріна, 41/1, в місті Черкаси на користь ТОВ "Укрседлекс".

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що спірний правочин направлений на шкоду правам ТОВ "ВІТА ВЕРІТАС", як Стягувача у виконавчому провадженні на підставі Рішення Господарського суду м.Києва у справі № 17/192 від 11.04.2016 р. (ВП №53794618) про стягнення з ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» на користь ТОВ «Віта Верітас» суму безпідставно отриманих коштів в розмірі 150 418 234, 72 грн, збитків в сумі 238 375 948, 79 грн.)

Ухвалою Господарського суду Черкаської області від 31.07.2023 у справі №925/1025/23 забезпечено позов, шляхом заборони ТОВ "Укрседлекс" у будь-який спосіб відчужувати квартиру №36 по вулиці Гагаріна, 41/1.

Рішенням Господарського суду Черкаської області від 03.11.2023 Позов задоволено частково. Визнати недійсним правочин, який оформлений актом про проведені торги від 15.03.2021, який виданий приватним виконавцем Запорізької області Безмагоричних М.А. щодо реалізації квартири, яка належала на праві власності ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» на користь ТОВ «Укрседлекс». Стягнути з ТОВ «Укрседлекс» (код 42257901) на користь ТОВ «Віта Верітас» 2013,00 грн судового збору. Апеляційний перегляд справи на 31.12.2023 - триває.

#### **1.3. Справа № 910/10703/23 в провадженні Господарського суду м.Києва**

ТОВ "ВІТА ВЕРІТАС" (Позивач) звернулось до Господарського суду міста Києва з позовною заявою до ТОВ "Єврокон Солюшнс" (Відповідач) про визнання виконавчого напису нотаріуса з реєстровим №2210 від 11.11.2020 про стягнення 20 130 000,00 грн таким, що не підлягає виконанню (щодо стягнення з ПрАТ "Трест-Київміськбуд-1" код ЄДРПОУ 31176312) на користь ТОВ "Єврокон Солюшнс" (код ЄДРПОУ 42088496) грошових коштів. Треті особи: приватний нотаріус Некрилов К.Ю., приватний виконавець Безмагоричних М.А., ПрАТ "Трест Київміськбуд-1", Київська міська Рада (на стороні Позивача).

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що спірний виконавчий напис нотаріуса вчинено з грубим порушенням порядку вчинення виконавчих написів нотаріусами та вимог закону, тож цей виконавчий напис слід визнати таким, що не підлягає виконанню.

Позов заявлено з метою захисту прав ТОВ "ВІТА ВЕРІТАС", як Стягувача у виконавчому провадженні на підставі Рішення Господарського суду м.Києва у справі № 17/192 від 11.04.2016 р. (ВП №53794618) про стягнення з ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» на користь ТОВ «Віта Верітас» суму безпідставно отриманих коштів в розмірі 150 418 234, 72 грн, збитків в сумі 238 375 948, 79 грн.) Виконавче провадження щодо боржника ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» об'єднане у зведене (ЗВП №32885579), іншим стягувачем є Київська міська рада. Оскаржуваний виконавчий напис нотаріуса Некрилова К.Ю., став перешкодою для завершення процедури продажу майна боржника ПрАТ «Трест



Київміськбуд-1» (квартири № 36 по вул. Гагаріна, 41/1 у м. Черкаси). Оскаржувана нотаріальна дія вчинена з грубим порушенням порядку вчинення виконавчих написів нотаріусами – оскільки відсутні докази що підтверджували б безспірність заборгованості боржника та прострочення виконання зобов'язання.

Розгляд справи на 31.12.2023 - **тривас**. Ухвалою суду від 07.12.2023 суд ухвалив застосувати заходи процесуального примусу, а саме: тимчасове вилучення державним виконавцем доказів у ТОВ "Єврокон Солюшнс" та ПрАТ "Трест Київміськбуд-1" для дослідження судом.

**2) Справа: 756/7216/21**

Позивач: Василенко Ірина Анатоліївна,

Відповідач: ПрАТ «Трест КИЇВМІСЬКБУД-1»

**ТОВ "Віта Верітас" - Третя особа (без самостійних вимог) на стороні відповідача:**

**Предмет спору:** про визнання права власності на об'єкт нерухомого майна (гараж № 46 що знаходиться у напівпідземному паркінгу, проспект Героїв СталінградУ, 6-Б, у м. Кисві, площею 19,5 кв.м.). На вказане майно накладено обтяження (арешт в межах кримінальної справи №55-3532 за обвинуваченням Ісака В.М. за ч.2 ст.15, ч.5 ст.191, ч.3 ст.27, ч.5 ст.191, ч.3 ст.27, ч.3 ст.212 КК України, ОСОБА\_6 за ч.5 ст.27, ч.5 ст.191 КК України, яка 27 грудня 2012 року була внесена до ЄРДР за №42012110000000358, а потім 28.01.2014 р. за №42014100000000107.

Ухвалою від 05 червня 2023 р. Оболонський районний суд м.Києва постановив: Позовну заяву Василенко І.А. до ПрАТ «Трест «Київміськбуд-1», треті особи: Київська міська рада, ПрАТ «Торгова марка «Престиж», ТОВ «Віта Верітас», про визнання права власності- залишити без розгляду (відкликана позивачем).

**3) Кримінальне провадження: КП 42014100000000107**

**Орган досудового розслідування:** Головне управління Національної поліції у м. Києві.

**Заявник/Потерпілий:** ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС»

**Цивільний позивач:** ТОВ "Віта Верітас"

**Підозрюваний:** колишні посадові особи і керівник ПрАТ«Трест Київміськбуд-1» Ісак В.М. та ін.

**Цивільний відповідач:** колишній Голова Правління «Трест Київміськбуд-1» Ісак В.М.

**Фабула:** ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» визнано потерпілим у КП №42014100000000107, щодо колишнього Голови правління ЗАТ «Трест Київміськбуд-1» Ісака В.М. за ч.2 ст.15, ч.5 ст.191, ч.3 ст.27,ч.5 ст.191,ч.3 ст.27,ч.3 ст.212 КК України. ТОВ-ву «ВІТА ВЕРІТАС», завдані матеріальні збитки у зв'язку з незаконною реєстрацією у 2010р. в КП Київське БТІ права власності на об'єкт нерухомого майна за ПрАТ (ЗАТ) «Трест Київміськбуд-1» на об'єкт незавершеного будівництва розважальний центр 77 632,00 м. кв. з гостьовою стоянкою на 789 м/м «Блок-Б» в Оболонському районі м. Києва на суму 179 366 174 грн. (Висновок №6975/11-19 судово-економічної експертизи у кримінальній справі №55-3532 Київського НДІСЕ МЮ від 29.07.2011р.).

Рішенням Господарського суду м.Києва від 10.02.2016р. у справі №910/23291/15, залишеним без змін Постановою Київського апеляційного господарського суду від 01.06.2016р. та Ухвалою ВГС України від 27.07.2016р. позов ПрАТ "Трест Київміськбуд-1" до ТОВ "Віта Верітас" про стягнення 67 572 536,26 грн. (нібито зустрічної суми збитків) було залишено без задоволення; додаткову угоду від 25.01.2010 №11 до договору №01/12 від 26.12.2006р. - визнано неукладеною, встановлено включення до розрахунку суми неіснуючого боргу - сум фактично погашених на дату складання Експертного висновку від 03.10.2014 №1656.

ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» заявлено клопотання про призначення нової судової експертизи з питанням *«Як змінилась станом на травень 2021 року сума завданих матеріальних збитків завданих ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС», встановлених відповідно до Висновку №6975/11-19 судово-економічної експертизи КНДІСЕ МЮ від 29.07.2011р. внаслідок впливу зміни курсу національної валюти та інфляційних процесів на зміну реальної вартості будівельних матеріалів та вартості будівельно-монтажних робіт?»*



Постановами про накладення арешту на майно від 16 травня 2011 року, 17 травня 2011 року, 13 вересня 2011 року, 20 червня 2011 року в кримінальній справі №55-3532 було накладено арешт на нерухоме майно, в тому числі і на те майно, що належало на праві спільної сумісної власності з іншими особами, та у вигляді вкладів у статутний капітал юридичних осіб. Тривають процеси судового оскарження такими особами накладеного на їх майно арештів.

Згідно з листом Київської міської прокуратури 10 січня 2022 року підслідність в КП №42014100000000107 за центральним апаратом БЕБ України.

**У зв'язку із розшуком підозрюваного кримінальне провадження зупинено.**

21.04.2022 р. Слідчий суддя Шевченківського р/с м. Києва Шебуняєва Л.Л., відмовила у задоволенні клопотання адвоката Бутенка О.А. представника власника майна ОСОБА\_1 про скасування арешту майна, накладеного в межах кримінальної справи №55-3532 на нерухоме майно.

**4) Претензія до ТОВ «Багатопрофільна фірма «ВЛАСТА».**

Було укладено Договір купівлі-продажу №22-11-3 від 22.11.2022 року з ТОВ «БФ «ВЛАСТА» («Постачальник») на придбання дизельних генераторів:

- марки BEK GENERATOR BGR1000, 2022 року випуску, в кількості 2 штук, за заявленою ціною 2 962 500,00 грн за 1 штуку, загальною заявленою вартістю 5 925 000,00 грн та
- марки BEK GENERATOR BGR1100, 2022 року випуску, в кількості 2 штук, за заявленою ціною 3 241 666,67 грн за 1 штуку, загальною заявленою вартістю 6 483 333,34 грн.

В ході виконання умов Договору, було виявлено приховані якісні недоліки зазначеного устаткування поставленого відповідно до Видаткової накладної №ВЛ-2207063 від 17.01.2023р. за умовами Специфікацій №1-4 від 22.11.2022р. Встановлено, що фактичний стан дизельних генераторів переданих Постачальником Покупцю, внаслідок прихованих недоліків не відповідає всім вимогам п.2.7.Договору, технічних характеристик Специфікацій та заявлених параметрів виробника, що встановлено в ході проведення пуско-налагоджувальних робіт, тестових запусків та випробувань і зафіксовано в Актах виявлення прихованих недоліків від «09» березня 2023 року. Постачальник не виконав в повному обсязі умови п.2.7. Договору, та поставка Устаткування Покупцю належним чином не відбулася – Постачальнику було направлено Претензію. Листом від 27.03.2023 №2703-1 Постачальником було підтверджено порушення умов Договору, запропоновано повернути кошти за неналежне Устаткування після реалізації Постачальником устаткування третім особам, Вимогу ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» від 28.07.2023 р., щодо повернення всієї суми залишку сплачених коштів ТОВ «БФ «ВЛАСТА» не виконано.

Враховуючи неприйнятність пропозиції Постачальника та з огляду на доцільність збереження потенційної можливості аварійних ресурсів енергозабезпечення об'єктів ТРЦ, ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» відповідно до п. 4 ч. 1 ст. 708 ЦК України направило Постачальнику Вимогу про зменшення ціни, а саме визначити нову ціну фактично переданого ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» Устаткування, яка становить:

- 1) Дизельні генератори марки BEK GENERATOR BGR1000, 2022 року випуску, серійний №2020009 (№2020009А) та (№2020009В) - по ціні 1 242 499,16 грн. за штуку;
- 2) Дизельні генератори марки BEK GENERATOR BGR1100, 2022 року випуску, серійний №2020008 та (№2020008А) –по ціні 1 359 584,17 грн. за штуку;

Усього на суму 5 204 166,67 грн. 67 коп. У випадку погодження запропонованого варіанту врегулювання претензії, зменшення ціни має бути оформлене відповідними Актами приймання-передачі Устаткування та видатковими накладними за зменшеними цінами, вказаними у направленій Претензії.

Однак до цього часу ТОВ «БФ «ВЛАСТА» відповіді на направлену Вимогу про зменшення ціни не надано. У зв'язку із цим, ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» на даний час не має підстав завершувати розрахунок за генератори поставлені ТОВ «БФ «ВЛАСТА» згідно

Договору купівлі-продажу №22-11-3 від 22.11.2022 року та здійснює притримання у себе зазначеного майна, без можливості остаточного оприбуткування та введення в експлуатацію.

Після врегулювання спору та оприбуткування, очікується введення в експлуатацію і постановка на баланс.

## 12. Події після звітної дати

Відповідно до засад, визначених МСБО 10 щодо подій після дати балансу, події що потребують коригування активів та зобов'язань Товариства - відсутні.

Директор

Головний бухгалтер



Гарі Корогодський

Ольга Іщенко



**ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ**  
**ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**"ВІТА ВЕРІТАС"**

за 2023 рік

КИЇВ-2024

Даний Звіт про управління підготовлений на виконання Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» відповідно до Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 07.12.2018 № 982, а також у відповідності до вимог директив Європейського Союзу – Директиви 2013/34/ЄС та Директиви 2014/95/ЄС.

### **1. Опис діяльності та організаційна структура**

ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» зареєстроване 03.03.2005р. в Оболонській районній у м.Києві Державній адміністрації, свідоцтво про державну реєстрацію від 03.03.2005р. № 1 069 102 0000 002463.

Місцезнаходження товариства: м.Київ, Оболонський проспект 1Б  
Статутний Фонд ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» відповідно до Статуту визначено в розмірі 33 200,00 грн. На даний момент Статутний Фонд сформований в повному обсязі.

ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» перебуває на обліку в Центральному МУ ДПС по роботі з ВПП з 01.01.2015р..

Основним видом діяльності підприємства згідно з установчими документами та даними Витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 21.03.2023р. за кодом 133905145022 є:

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

Цей клас включає:

- оренду та управління власною або орендованою нерухомістю:
- багатоквартирними будинками та житлом
- нежитловими будівлями, у тому числі виставкові зали, складські приміщення
- землею
- надання будинків та упоряджених або неупоряджених квартир або апартаментів для більш постійного використання зазвичай на місячний або річний термін.

Цей клас включає також:

- розроблення будівельних проектів для власного користування
- експлуатацію житлових мобільних комплексів
- надання місця (приміщень) виключно для утримання тварин.

Цей клас не включає:

- експлуатацію готелів, багатокімнатних готелів, будинків відпочинку, мебльованих будинків, наметових таборів, трейлерних парків та інших нежитлових або призначених для тимчасового проживання комплексів.

Оренда — наймання, тимчасове користування будівлями, земельною ділянкою, обладнанням, виробничими площами, машинами і т.ін. на договірних засадах.

Суборенда — угода про передачу орендарем орендованого ним об'єкта в оренду третій особі.



Фактично станом на дату оцінки підприємство здійснювало здавання в оренду власного нерухомого майна.

Для здійснення своєї господарської діяльності підприємство використовує як власне нерухоме майно, так і орендовані нежитлові приміщення для організації офісу:

- нежилий будинок соціально-культурного призначення площею 79452,60 кв.м, який розташований в м.Києві по ОБОЛОНСЬКОМУ ПРОСП. №1Б (ЛІТЕРА А), реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна в ДРРП: 680280380, до складу якого входить автостоянка на 740 машиномісць, що належить ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» на праві власності (Свідоцтво на право власності САЕ №777442 від 17.12.2012р.; Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 229251245 від 22.10.2020р.), має комерційне найменування та комерційне позначення: ТРЦ DREAM, м.Київ, проспект Оболонський 1Б, DREAM yellow;

та

- нежитловий будинок - блок Б, площею 78427 кв.м, адреса: м.Київ, проспект Оболонський, будинок 21-Б, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна в ДРРП: 506363480000, з автостоянкою на 786 машиномісць, що належить ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» на праві власності (Свідоцтво про право власності від 20.11.2014р.; Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 229847301 від 27.10.2020р.) має комерційне найменування та комерційне позначення: ТРЦ DREAM, м.Київ, проспект Оболонський 21Б, DREAM berry.

- орендовані під офіс приміщення, які розташовані за адресою: 01133, м.Київ, вул. Євгена Коновальця (до перейменування вул.Щорса), буд.31, за Договором суборенди № 2/23 від 01.05.2023р. між ФО-П Пандикли Едуард Савович (Суборендодавець) та ТОВ "ВІТА ВЕРІТАС" (Орендар).

ТРЦ DREAM - один з найбільших в Києві. Він об'єднав в собі багато різних магазинів, послуг і розваг, став наймасштабнішим і новаторським. Першу частину ТРЦ DREAM за адресою м.Київ, проспект Оболонський 1Б, DREAM yellow, було відкрито у 2009 році, а другу - за адресою м.Київ, проспект Оболонський 21Б, DREAM berry – у 2011 році. Поряд організовані відкриті машиномісця для розміщення транспортних засобів відвідувачів. Торговий центр DREAM відомий своїм дизайном інтер'єру та екстер'єру. Кожен вхід в центр оформлений в стилі найпопулярніших туристичних місць на планеті: Париж, Греція, Голлівуд, Китай, Бразилія. ТРЦ DREAM складається з двох комплексів, кожен з яких розрахований на певні види товарів/послуг.

Дві частини ТРЦ розташовані між трьох станцій метро: «Оболонь», «Мінська» і «Героїв Дніпра».

З розваг в ТРЦ DREAM є: льодовий каток, два великі дитячі розважальні центри, кінотеатр, боулінг-клуб, скеледром, квест-кімнати, декілька танцювальних шкіл і багато іншого. Крім шопінгу і розваг, в ТРЦ REAM є безліч локацій, де можна смачно перекусити: ресторани, кафе, фаст-фуди та кав'ярні.



## **2. Результати діяльності**

Фінансовий результат діяльності ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» - за результатами 2023 року – збиток 143,7 млн. грн. Чистий дохід від реалізації склав 517,0 млн грн.

| Показники                             | 2022    | 2023    | Зміна<br>+/- | Зміна,<br>% |
|---------------------------------------|---------|---------|--------------|-------------|
| Чистий дохід від реалізації продукції | 357,5   | 517,0   | +159,5       | +44,6       |
| Собівартість реалізованої продукції   | 285,1   | 427,3   | +142,2       | +49,9       |
| Валовий прибуток                      | 72,4    | 89,7    | +17,3        | +23,9       |
| Чистий прибуток (збиток)              | (213,5) | (143,7) | -69,8        | -32,7       |
| Активи                                | 805,1   | 767,9   | -37,2        | -4,6        |

### *Операційні витрати та доходи*

Адміністративні витрати за підсумками 2023 року збільшилися на 45,3% та становили 51,3 млн.грн. Основною статтею адміністративних витрат є витрати на адмінперсонал, включно з податками на заробітну плату (приблизно 83%). Інші операційні витрати збільшилися на 5,1 млн.грн та становили 16,7 млн грн. Інші операційні доходи зменшилися на 5,7 млн.грн і становили 1,0 млн.грн.

### *Активи*

Активи ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» у 2023 році зменшилися на 4,6% проти 2022 року і становили 767,9 млн.грн. Балансова вартість необоротних активів зменшилась на 3,9% — до 598,8 млн.грн. Оборотні активи зменшилися на 7,2% — з 182,2 млн.грн у 2022 році до 169,0 млн.грн у 2023 році.

У 2023 році чистий рух коштів від операційної діяльності збільшився на 69,1% — до 100,1 млн.грн.

Інформація про види активів (тис.грн).

| Показник                                                         | 31.12.2022р. | 31.12.2023р. |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги | 120,7        | 127,4        |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами | 22,8         | 4,1          |
| Запаси                                                           | 3,7          | 3,1          |
| Інші оборотні активи                                             | 15,2         | 14,5         |
| Гроші та їх еквіваленти                                          | 19,8         | 19,8         |

## **3. Ліквідність та зобов'язання**

Основними джерелами забезпечення ліквідності на підприємстві є оборотні активи, які забезпечують своєчасне виконання зобов'язань.

Основні фінансові зобов'язання товариства включають інші довгострокові та короткострокові зобов'язання, кредиторську заборгованість та кредити банків. Основна мета цих фінансових інструментів – забезпечити фінансування діяльності товариства. Товариство має різні фінансові активи, які включають переважно торгову та іншу дебіторську заборгованість,



грошові кошти та їх еквіваленти, що виникають безпосередньо в ході господарської діяльності підприємства.

Зважене управління ліквідністю передбачає наявність достатніх грошових коштів та достатність фінансування для виконання чинних зобов'язань по мірі їх настання. Метою ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» є підтримання балансу між безперебійним фінансуванням та гнучкістю у використанні кредитних умов, наданих постачальниками та банками. Передплати зазвичай використовуються для управління як ризиком ліквідності, так і кредитним ризиком.

Фінансування підприємства у 2023 році відбувалось за рахунок власних коштів.

Основними шляхами підвищення фінансової стійкості підприємства є:

- підвищення ефективності використання основних фондів підприємства;
- підвищення інтенсивності використання оборотних активів підприємства;
- підвищення продуктивності праці;
- зниження матеріальних операційних витрат;
- покращення портфелю орендарів.

#### **4. Соціальні аспекти та кадрова політика**

Підприємство визначає своїх співробітників як цінний і важливий фактор для довгострокового успішного бізнесу. Основні цілі кадрової політики Підприємства – це формування команди висококваліфікованих фахівців, що зможуть брати участь в розробці і реалізації стратегії його розвитку, а також надання широких можливостей для кар'єрного і професійного зростання всередині компанії.

Середньооблікова кількість штатних працівників ТОВ «ВІТА ВЕРІТАС» за 2023 рік становила 207 осіб.

Витрати на оплату праці на підприємстві за 2023 рік збільшилися в порівнянні з 2022 роком на 36,0% і склали 58,2 млн.грн. Протягом звітного періоду заробітна плата працівникам Товариства виплачувалася у терміни, встановлені чинним законодавством, затримки у виплаті зарплати – відсутні.

Кадрова політика Товариства забезпечує рівні можливості працевлаштування. Підбір працівників на вакантні посади здійснюється шляхом вибору кандидатури з числа претендентів за результатами співбесіди, в процесі якої аналізується відповідність кандидата на працевлаштування кваліфікаційним вимогам до посади, передбаченими відповідними Довідниками кваліфікаційних характеристик професій працівників.

Стратегія в галузі управління персоналом спрямована:

- на залучення фахових працівників на ринку праці
- забезпечення гідного рівня винагороди та заохочення працівників
- розвиток потенціалу працівників
- формування єдиної корпоративної культури.



Функції контролю виконує управлінський персонал (в тому числі директор, головний бухгалтер, фінансовий відділ та юридичний відділ), який застосовує наступні процедури:

- запровадження і функціонування систем внутрішнього контролю над здійсненням операційної (господарської) діяльності Товариства;
- моніторинг змін законодавства та забезпечення відповідності операційних процедур цим вимогам;
- розподіл відповідальності та контроль за виконанням різних етапів здійснення господарських операцій, ведення облікових реєстрів та складання фінансової звітності;
- погодження господарських операцій;
- організація та контроль за обмеженням доступу до активів, проведення інвентаризації;
- перевірка та аналіз результатів діяльності (здійснення аналітичних процедур);
- моніторинг заходів контролю (періодична перевірка ефективності функціонування внутрішнього контролю).

#### **5. Екологічні аспекти**

Основними напрямками діяльності у сфері екології є збереження навколишнього середовища та раціональне використання природних ресурсів.

Підприємство дотримується правил та положень по охороні здоров'я, санітарних норм, техніки безпеки, протипожежної безпеки, природоохоронних правил і загальних правил громадського порядку, які застосовуються до підприємства при веденні господарської діяльності.

Товариство здійснює інвентаризацію відходів, що утворились в результаті його діяльності, їх перелік та клас небезпечності та укладає договори із спеціалізованими організаціями щодо утилізації та видалення відходів, що утворились в результаті діяльності, дотримуючи вимог ЗУ «Про відходи».

ТПЦ DREAM встановлено енергоефективне освітлення. здійснюються заходи для зменшення тепловтрат. Теплопостачання в ТПЦ DREAM, м.Київ, проспект Оболонський 21Б, DREAM berry організовано за рахунок електроенергії.

#### **6. Модернізації (реновація, ребрендинг)**

Майже завершена розпочата у 2019 році реновація та перепланування ТПЦ DREAM, що була розпочата з метою пошуку нових ідей зміни функціональних площ ТПЦ, заохочення та залучення якірних орендарів, зміна операторів супермаркетів, магазинів електротехніки, систематизація розважальних зон - об'єднання в категорії відповідно до віку дітей, дозвілля та розваг. Вона була направлена на підвищення стійкості та конкурентоспроможності існуючої концепції.

В умовах війни пул можливих орендарів сильно змінився, що сповільнює процес завершення реновації.



## **7. Ризики**

Ефективне управління прогнозованими ризиками забезпечується наявністю трьох інструментів:

- інструменти прогнозування для оперативного оцінювання, до яких результатів призведе поточний стан справ на підприємстві;
- інструменту коригування планів для оперативної зміни застарілих планів, якщо вони перестали "просувати" підприємство до мети;
- "зворотного зв'язку" з поточними результатами діяльності, тобто системи оперативного управлінського обліку.

## **8. Війна.**

Як показала практика, фінансові прогнози та плани в 2023 році, так само як і в 2022 році, були неможливими. Аналогічно складається ситуація і з плануванням на 2024 рік.

Поступове відновлення господарської та комерційної діяльності триває.

В 2023 році, шляхом проведення великої роботи не тільки нашого підприємства, а і всіх гравців ринку, відкрились магазини міжнародного бренду H&M. Тривають переговори з міжнародним брендом Inditex Group (Zara, Pull&Bear, Bershka, Zara Home, Stradivarius, Missimo Dutti, Oysho), відкриття якого заплановано на весну 2024 року.

Тільки завдяки індивідуальному підходу до орендарів, попри все, нам вдалося залучити нових орендарів, таких як ULTRASHOP, KAPTSOVA, FREESPORT, ORIGA, «O!SOME», MIMIORIKI, Arber outlet, HS Atlas. Багато орендарів переходять з інших ТРЦ Києва та інших міст, такі як «Чудовий подарунок», XRide\_Dtech, «Mum's Mania», КУХНІ «Велес-С». Крім того, багато орендарів ще є на стадії домовленостей: SAMSUNG, LC WAIKIKI, EVA, USA for UKRAINE, ARGO центр, BB club, Більярдний клуб.

Суттєвим кроком для залучення відвідувачів стала заміна оператору кінотеатру. Відкриття оновленого Кіно заплановане на весну-літо 2024 року.

В той же час, повинні визнати і постійний ріст витрат Товариства. З метою забезпечення роботи ТРЦ на час відключення/відсутності електроенергії, та відповідно забезпечення світла, опалення та водопостачання в комплексі, ТОВ «BITA VERITAS» було вимушене придбати генератори та необхідне обладнання для їх роботи, а це близько 20,5 млн.грн. Паралельно, ми вимушені забезпечити роботу генераторів шумопоглинаючим обладнанням, адже комплекс знаходиться в осередку громадської та житлової забудови. А це знову ж таки додаткові нагальні витрати.

Вже після встановлення генераторів нами було презентований новий проект на території ТРЦ щодо створення вільного, світлого та теплого простору для роботи відвідувачів та орендарів. Такий собі «ДРІМ хаб», з електрикою та вай фаєм.

Для того, щоб навесні і літом уникнути критичної ситуації зі спекою, та не допустити повторення ситуації, яку наразі маємо із електрикою та холодом, Товариством проведено роботу з виробництва теплообмінників градирень з нержавіючої сталі, плануються роботи з відновлення роботи всіх холодильних машин (чилері). Це нагальні ситуації, коли частина інженерного обладнання,



зважаючи на тривалий час його використання та ступінь зносу, нелегкі умови експлуатації через постійні стрибки напруги та відключення електроенергії, виходить з ладу, та потребує негайної реконструкції, заміни/або модернізації.

Навіть в умовах воєнного стану Товариство повністю виконує свої соціальні зобов'язання (сплата заробітної плати та податків) та забезпечує в рамках фінансових можливостей та досягнутих домовленостей виконання зобов'язань перед Кредитором – АТ «ОЩАДБАНК».

## **9. Перспективи розвитку**

Україна відчуває міжнародну підтримку, у т.ч. матеріальну коштами країн донорів та через залучення коштів МВФ.

У Києві зростає ділова активність, це сприяє відновленню ринку в цілому, проте купівельна спроможність населення відновлюється повільно. Знання в світі про Україну і прагнення до її швидкого відновлення після війни, призведе до приходу великих міжнародних гравців та має призвести до зростання пропозиції.

Крім того, вже зараз Урядом активно розгортаються заходи ринкового стимулювання, податкового реформування та стимулювання страхування ризиків.

Просимо Вас звернути увагу, що попри те, що воєнні ризики переважно не підлягають страхуванню, безпосередній ризик для підприємств поза межами зони бойових дій є доволі низьким.

З метою започаткування програм страхування, які покривають такі ризики поза зонами активних бойових дій, Експертна група (Ukraine War Insurance Group) підготувала рекомендації щодо майбутнього страхування воєнних ризиків, яке може фінансувати Консорціумний донорський фонд під контролем Кабінету Міністрів України та під наглядом Національного банку України (НБУ) як головного регулятора страхового ринку.

Згідно з рекомендаціями групи, Фонд має субсидувати страхування воєнних ризиків в Україні після закінчення активної фази війни, поступово скорочуючи субсидування та завершивши його через 10 років.

Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України забезпечується ведення Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією. Наразі місто Київ виключено із переліку територій можливих бойових дій.

Рішучі компанії що продовжують бізнес в Україні мають зараз видатний шанс стати важливими факторами підтримки функціонування економіки і драйверами наступного економічного зростання України.

Перемога у війні призведе до суттєвого скачку росту економіки України та бізнесу.

Директор



Гарі Корогодський