

Титульний аркуш

01.04.2021

(дата реєстрації емітентом
електронного документа)

№ д/н

(вихідний реєстраційний номер
електронного документа)

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

Директор

Корнієнко Р.А.

(посада)

(підпис)

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої
особи емітента)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2020 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ШАТО-ІНВЕСТ"
2. Організаційно-правова форма Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи 35195391
4. Місцезнаходження Залізничне шосе, буд. 47, м. Київ, 01103
5. Міжміський код, телефон та факс (044) 537-42-20, (044) 537-42-20
6. Адреса електронної пошти shatoinvest@development-ua.com
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким , д/н затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності)
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення) Державна установа «Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України», 21676262, УКРАЇНА, DR/00001/APA
9. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо) , д/н, д/н

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Річну інформацію розміщено <http://shatoinvest.informs.net.ua>
на власному веб-сайті
учасника фондового ринку

(URL-адреса сторінки)

01.04.2021

(дата)

Зміст

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

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

33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента.
34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом.
35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду.
36. Інформація про випуски іпотечних облігацій.
37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття:
- 1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям;
- 2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду;
- 3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття;
- 4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду;
- 5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року.
38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття.
39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів.
40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів.
41. Основні відомості про ФОН.
42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН.
43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН.
44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН.
45. Правила ФОН.
46. Примітки.(до звіту)

Інформації про випуски акцій, іпотечних сертифікатів, сертифікати ФОН, похідні цінні папери, процентні облігації та інших цінним паперів - не надається, в зв'язку з тим, що емітент не випускав акцій, іпотечних сертифікатів, сертифікати ФОН, похідні цінні папери, дисконтні облігації, процентні облігації та інші цінні папери; Відомості щодо участі емітента в створенні юр. осіб - не надається, в зв'язку з тим, що емітент не створював юр. Осіб. Рейтинг облігаціям не присвоювався. Особлива інформація не надавалась. Забезпеченні облігації не випускались. Інформація про обсяги виробництва та реалізація основних видів продукції та інформація про собівартість реалізованої продукції не заповнюється, в зв'язку з тим, що емітент не займається такими видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств. Дивіденди емітентом не виплачувались. Інформація щодо корпоративного секретаря не надається, в зв'язку тим, що Емітент не має корпоративного секретаря.

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ШАТО-ІНВЕСТ"	
2. Скорочене найменування (за наявності)	ТОВ "ШАТО-ІНВЕСТ"	
3. Дата проведення державної реєстрації		04.06.2007
4. Територія (область)	м. Київ	
5. Статутний капітал (грн)		4959408,07
6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі		0
7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії		0
8. Середня кількість працівників (осіб)		10
9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД	Найменування виду діяльності	Код за КВЕД
	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	68.20
	Купівля та продаж власного нерухомого майна	68.10
	Надання інших індивідуальних послуг, н. в. і. у.	96.09
10. Банки, що обслуговують емітента:		
1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"	
2) МФО банку	320478	
3) IBAN	UA643204780000026008212004285	
4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті	ФІЛІЯ - ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ПО М. КИЄВУ ТА КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО	
5) МФО банку	322669	
6) IBAN	UA653226690000026003300132333	

11. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5
Дозвіл на виконання будівельних робіт	№ ІУ 113190291433	29.01.2019	Державною архітектурно-будівельною інспекцією України	
Опис: Строк дії дозволу: на період будівництва				

18. Опис бізнесу

Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

Організаційна структура емітента: вищий орган – Загальні збори учасників; виконавчий орган - Директор. Емітент не має дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів. Перспектив розвитку організаційної структури не має. У 2020 році не відбувалися зміни у розподілу частки засновників Товариства.

Інформація про чисельність працівників

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб): 10 працівників.

Середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб): 5 працівників.

Чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб): 5 працівників.

Фонд оплати праці: 1547980,00 грн.

Факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року: збільшення 922298,06 грн.

Кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента: планується підвищення рівня кваліфікації працівників.

Інформація про належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств

Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств.

Інформація про спільну діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами

Емітент не проводить спільної діяльності з іншими організаціями, підприємствами, установами.

Пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб

Протягом звітного періоду емітент не отримував будь-яких пропозицій щодо реорганізації з боку третіх осіб.

Опис обраної облікової політики

Облікова політика емітента встановлена наказом від 01.01.2015 р. відповідно до вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07. 1999 р. №996-14. Прийнято проводити прямолінійний метод нарахування амортизації з корисним строком використанням в залежності від виду основних засобів. Вибуття товарів відбувається за методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів. Фінансові інвестиції відображаються в бухгалтерському обліку по собівартості, різниця між собівартістю і вартістю погашення фінансових інвестицій не амортизується.

Інформація про основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент

Основним видом діяльності емітента є будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15), яке розпочато у 2019 р. Ця діяльність не має сезонного характеру. Основними клієнтами та ринками збуту є переважно фізичні особи. Методом продажу є реалізація цільових, іменних облігацій, емітованих підприємством. Емітент не здійснює та не здійснював реалізацію ніяких робіт та послуг, окрім вищевказаного будівництва. Для будівництва житлового комплексу підприємство заключає договори на поставку сировини з виробниками будівельних матеріалів. Існує близько 10 основних постачальників, які поставляють бетон, цеглу, арматуру, щебень та інше. Виробництво підприємства розвивається стрімко. На ринку нерухомості дуже мало товару, який є конкурентно здатним завдяки якості будівництва та місцезнаходженню будівництва. Загальні тенденції та особливості розвитку галузі будівництва: Будівельна галузь на теперішній час кризового становища країни характеризується наступними тенденціями:

- існує стабільний попит на новозбудоване житло, але він обмежений відсутністю інститутів кредитування будівництва житла, зниженням доходів населення та нестабільною економічною ситуацією в країні;
- непередбачувальність щодо питання формування цінової політики на новозбудоване житло;
- зниження активності банківських установ у сфері кредитування будівництва житла, розвитку інститутів фінансування, інвестування;
- сталий попит на будівельно-монтажні роботи;
- впровадження новітніх будівельних технологій в процесі здійснення будівельно-монтажних робіт.

Особливостями розвитку галузі є:

- низька забезпеченість населення житлом;
- застарілий житловий фонд;
- висока ступінь зносу житлового фонду.

Основними конкурентами Емітента є: ТОВ «К.А.Н. Строй», ТОВ «Будівельна компанія «Міськжитлобуд», ВАТ «Трест «Південзахідтрансбуд», Seven Hills International, ТОВ «ТМО «Ліко-Холдинг».

Інформація про основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років

Емітент за останні п'ять років не придбавав та не відчужував активи.

Інформація про основні засоби емітента

Діяльність підприємства пов'язана з будівництвом житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15), яке розпочато у 2019 р. Дата закінчення будівництва будинків № 1; № 2, № 3, будівництва підземного паркінгу № 11, будівництва вбудованої будівлі громадського призначення № 15 планується у 2025 році, будівництва будинку № 4, будівництва підземного паркінгу № 12, планується у 2026 році та будівництва офісної будівлі № 9 планується у 2028 році. Основні засоби підприємства складається з офісної техніки, меблів та інше що знаходяться за адресою: м.Київ, Залізничне шосе, 47. Основні засоби використовуються в повному обсязі. Орендованих основних засобів у товариства не існує. Екологічна ситуація не позначається на використанні основних засобів. Підприємство планує удосконалити мережу каналізації та електричну мережу. Причини розширення та удосконалення мереж полягають у збільшенні у майбутньому потреб цих мереж. Розширення та удосконалення мереж буде відбуватися за рахунок власних та залучених коштів.

Інформація щодо проблем, які впливають на діяльність емітента

Основними проблемами, є фінансова криза в Україні та значне падіння ринку нерухомості, яке виражене у знизиню попиту на продукт основної діяльності підприємства. В зв'язку з тим, що емітент випустив іменні, забезпечені, цільові облігації, фактори (чинники) ризику, пов'язані з інвестуванням у цінні папери емітента, можуть обмежувати отримання відповідного приміщення при погашенні іменних, забезпечених, цільових облігацій, у зв'язку з несвоєчасним введенням в експлуатацію будівель. Залежить від ризику зміни законодавства, нестабільної політичної та загальної економічної ситуації в Україні. Для зменшення впливу цього фактору ризику, емітент вживає таких заходів: проводить ретельний відбір підрядних організацій та проводить своєчасне фінансування об'єктів будівництва.

Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента

Фінансування діяльності (тоб то будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15) здійснюється за рахунок реалізації цільових, іменних забезпечених облігацій, емітованих підприємством. На 31.12.2020 р. розміщено серії А,В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, L на загальну вартість 1194584,080 тис. грн. Робочий капітал складає 1121863,000 тис. грн., що є достатнім для поточних потреб. Товариство має можливість ліквідувати короткострокову заборгованість за рахунок грошових коштів та їх еквівалентів. За оцінками фахівців емітента, у процесі управління формування оборотного капіталу забезпечені права підприємства і організацій у поєднанні з підвищенням його відповідальності за ефективне і раціональне використання коштів. Достатньо власних і позикових засобів щоб забезпечити безперервність руху оборотного капіталу на всіх стадіях кругообігу, що задовольняє потреби в матеріальних і грошових ресурсах, а також забезпечує своєчасні і повні розрахунки з постачальниками, бюджетом, банками та іншими кореспондуючими ланками.

Інформація про вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів)

Специфіка діяльності емітента складається з продажу нерухомості, а саме укладання довгострокових та короткострокових договорів на продаж нерухомості та цінних паперів Зобов'язання емітента перед покупцями складає - 1194584,08 тис. грн. Емітент очікує отримати прибуток від виконання цих договорів. Кошти, що надходять за цими договорами йдуть на фінансування будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15). Зобов'язання підрядних компаній перед емітентом складає 21294,252 тис. грн.

Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік

У планах емітента подальше будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15) та розпочати будівництво у 2021 році будинків 5,6,7,8,9, підземні паркінги 13,14,23, будівлі громадського призначення № 16,17,18 та центр розвитку дитини 10. На діяльність Емітента можуть вплинути такі фактори: непередбачувальність щодо питання формування цінової політики на новозбудоване житло, зниження активності банківських установ у сфері кредитування будівництва житла, розвитку інститутів фінансування, інвестування, впровадження новітніх будівельних технологій в процесі здійснення будівельно-монтажних робіт, стабілізація ринку нерухомості в Україні, низька забезпеченість населення житлом, застарілий житловий фонд, висока ступінь зносу житлового фонду, погіршення загальної економічної ситуації в Україні, що може призвести до зменшення попиту на новозбудоване житло, зміни у фінансовій політиці уряду України, зростання показника інфляції, форс-мажорні обставини.

Опис політики емітента щодо досліджень та розробок

Емітент постійно проводить вивчення попиту на житло, дослідження ринку нерухомості та перспектив його розвитку. Дослідження та розробки проводяться посадовими особами емітента, а саме спеціалістом відділу маркетингу.

Інша інформація

Іншої інформації не має.

IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
Загальні збори учасників	Вищий орган	Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», яке діє від свого імені в інтересах та за рахунок Пайового закритого недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду «МІСЬКИЙ КВАРТАЛ» - 65,00%. Товариство з обмеженою відповідальністю «СІТІ ВАН ДЕВЕЛОПМЕНТ» - 35,00%.
Директор	Виконавчий орган	Корнієнко Руслан Анатолійович (призначений на посаду з 20.12.2018 безтровоково, підстава: Наказ № 08-К від 19.12.2018).

V. Інформація про посадових осіб емітента

1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

№ з/п	Посада	Прізвище, ім'я, по батькові	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав	Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Директор	Корнієнко Руслан Анатолійович	1971	вища	26	ТОВ "Будспецсервіс", 32555547, Інженер з технічного нагляду за будівництвом виробничого відділу	20.12.2018, безстроково

Опис: Повноваження та обов'язки директора визначаються статутом товариства, а саме здійснює поточне керівництво діяльністю Товариства, вирішує всі питання діяльності Товариства крім тих, що входять до виключної компетенції Загальних зборів Учасників Товариства. В 2020 року винагорода не виплачувалась. У 2020 році Змін у персональному складі посадових осіб за звітний період не було. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини посадова особа емітента не має.

Попередня посада: Інженер з технічного нагляду за будівництвом виробничого відділу, ТОВ «Будспецсервіс». Обіймає посаду за сумісництвом: ТОВ "Юкрейніан Лігал Ассістанс" - Інженер з технічного нагляду за будівництвом виробничого відділу, м. Київ, вул. Мечникова, буд. 8, кім. 22 та Інженер з технічного нагляду за будівництвом виробничого відділу, ТОВ «Будспецсервіс», м. Київ, вул. Михайла Драгомирова, буд. 186, приміщення 3. Загальний стаж роботи 26 років

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

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
ТОВ «Компанія з управління активами «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», ПЗНВІФ "МІСЬКИЙ КВАРТАЛ"	34981382	вул. Михайла Драгомирова, буд. 18, прим.3, м. Київ, Печерський, 01103, УКРАЇНА	65
ТОВ «СІТІ ВАН ДЕВЕЛОПМЕНТ»	37000865	вул. Михайла Драгомирова, буд.5, офіс 145, м. Київ, Печерський, 01103, УКРАЇНА	35
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
		Усього:	100

2. Інформація про облігації емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процентна ставка (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	04/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203400	цільові	175,00	859736	Бездокументарні іменні	150453800,00	0	д/н	0,00	15.07.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 150 453 800,00 грн. (Сто п'ятдесят мільйонів чотириста п'ятдесят три тисячі вісімсот гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 1 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 1 становить 12 166,20 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 8 597,36 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 276,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 1 становить 87 шт.

Проектом передбачено будівництво 20 – поверхового житлового будинку № 1. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

14.02.2019	05/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203418	цільові	180,00	27600	Бездокументарні іменні	4968000,00	0	д/н	0,00	15.07.2025
------------	-----------	---	--------------	---------	--------	-------	------------------------	------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-1 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 4 968 000,00 грн. (Чотири мільйони дев'ятсот шістьдесят вісім тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 1 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 1 становить 12 166,20 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 8 597,36 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 276,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 1 становить 87 шт.

Проектом передбачено будівництво 20 – поверхового житлового будинку № 1. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	06/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203426	цільові	175,00	1758250	Бездокументарні іменні	307693750,00	0	д/н	0,00	15.07.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-2 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 307 693 750,00 грн. (Триста сім мільйонів шістсот дев'яносто три тисячі сімсот п'ятдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Другий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 2 становить 24 891,00 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 582,50 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 603,40 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 2 становить 191 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 2. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

14.02.2019	07/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203434	цільові	180,00	60340	Бездокументарні іменні	10861200,00	0	д/н	0,00	15.07.2025
------------	-----------	---	--------------	---------	--------	-------	------------------------	-------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-3 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 10 861 200,00 грн. (Десять мільйонів вісімсот шістдесят одна тисяча двісті гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Другий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № № 2 становить 24 891,00 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 582,50 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 603,40 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 2 становить 191 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 2. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	08/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203442	цільові	175,00	1777360	Бездокументарні іменні	311038000,00	0	д/н	0,00	15.07.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-4 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 311 038 000,00 грн. (Триста одинадцять мільйонів тридцять вісім тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 3 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Третій пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 3 становить 25 057,41 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 773,60 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 266,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 3 становить 191 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 3. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

14.02.2019	09/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203459	цільові	180,00	26600	Бездокументарні іменні	4788000,00	0	д/н	0,00	15.07.2025
------------	-----------	---	--------------	---------	--------	-------	------------------------	------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-5 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 4 788 000,00 грн. (Чотири мільйони сімсот вісімдесят вісім тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 3 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Третій пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 3 становить 25 057,41 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 773,60 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 266,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 3 становить 191 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 3. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	10/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203467	цільові	200000,00	402	Бездокументарні іменні	80400000,00	0	д/н	0,00	15.07.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-9 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 80 400 000,00 грн. (Вісімдесят мільйонів чотириста тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва підземного паркінгу № 11 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Четвертий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа підземного паркінгу № 11 становить 17383,50 кв.м. Кількість машиномісць в підземного паркінгу № 11 становить 402 шт.

Проектом передбачено будівництво дворівневого підземного паркінгу № 11. Розміщення без здійснення публічної пропозиції

14.02.2019	11/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203475	цільові	180,00	221000	Бездокументарні іменні	39780000,00	0	д/н	0,00	15.07.2025
------------	-----------	---	--------------	---------	--------	--------	------------------------	-------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-8 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 39 780 000,00 грн. (Тридцять дев'ять мільйонів сімсот вісімдесят тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва вбудованої будівлі громадського призначення № 15 яка входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Шостий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа вбудованої будівлі громадського призначення № 15 становить 2 210,00 кв.м.

Проектом передбачено будівництво 2 – поверхової вбудованої будівлі громадського призначення № 15. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	12/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203483	цільові	175,00	943790	Бездокументарні іменні	165163250,00	0	д/н	0,00	15.10.2026

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-6 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 жовтня 2026 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 165 163 250,00 грн. (Сто шістдесят п'ять мільйонів сто шістдесят три тисячі двісті п'ятдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 4 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 4 становить 13 107,95 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 9 437,90 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 249,96 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 4 становить 112 шт.

Проектом передбачено будівництво 21 – поверхового житлового будинку № 4. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

14.02.2019	13/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203491	цільові	180,00	24996	Бездокументарні іменні	4499280,00	0	д/н	0,00	15.10.2016
------------	-----------	---	--------------	---------	--------	-------	------------------------	------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-7 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 жовтня 2026 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 4 499 280,00 грн. (Чотири мільйони чотириста дев'яносто дев'ять тисяч двісті вісімдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 4 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку 4 становить 13 107,95 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 9 437,90 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 249,96 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 4 становить 112 шт.

Проектом передбачено будівництво 21 – поверхового житлового будинку № 4. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	14/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203509	цільові	200000,00	62	Бездокументарні іменні	12400000,00	0	д/н	0,00	15.10.2026

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-10 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 жовтня 2026 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 12 400 000,00 грн. (Дванадцять мільйонів чотириста тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва підземного паркінгу № 12 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва, Другий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа підземного паркінгу № 12 становить 2489,26 кв.м. Кількість машиномісць в підземного паркінгу № 12 становить 62 шт.

Проектом передбачено будівництво однорівневого підземного паркінгу № 12. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

14.02.2019	15/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203517	цільові	180,00	569660	Бездокументарні іменні	102538800,00	0	д/н	0,00	12.10.2028
------------	-----------	---	--------------	---------	--------	--------	------------------------	--------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-11 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 11 жовтня 2028 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 102 538 800,00 грн. (Сто два мільйони п'ятсот тридцять вісім тисяч вісімсот гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва офісної будівлі № 9 яка входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, П'ятий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа офісної будівлі № 9 становить 5 696,60 кв.м.

Проектом передбачено будівництво 5 – поверхової офісної будівлі № 9. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

Звіт про стан об'єкта нерухомості

(у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)

Зміст інформації:

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості) Станом на 31.12.2020 р. від продажу цільових облігацій на будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15) було залучено коштів у сумі 750645320,00 грн. із них на будинок № 1 - 126674601,00 грн., на будинок №2 - 263393034,00 грн., будинок №3 - 258777996,00 грн., будинок №4 - 101395689,00 грн., підземний паркінг №11 - 404000,00 грн., підземний паркінг №12 - 0,00 грн., офісна будівлі № 9 - 0,00 грн., вбудована будівля громадського призначення № 15 - 0,00 грн. Станом на 31.12.2020 р. було використано кошти на будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15) було залучено коштів у сумі 514527983,25 грн. із них на будинок № 1 - 69339993,50 грн., на будинок №2 - 89288401,82 грн., будинок №3 - 72856081,62 грн., будинок №4 - 88328293,81 грн., підземний паркінг №11 - 103916720,21 грн., підземний паркінг №12 - 31613651,14 грн., офісна будівлі № 9 – 7616720,02 грн., вбудована будівля громадського призначення № 15 - 10760506,50 грн.

Виконання плану будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15) становить 21,74%. Стадія будівництва окремих будинків: будинок № 1 - 25,96%, на будинок №2 – 22,17%, будинок №3 – 18,47%, будинок №4 – 35,16%, підземний паркінг №11 – 20,00 %, підземний паркінг №12 - 35,00 %, офісна будівлі № 9 - 9,25 %, вбудована будівля громадського призначення № 15 - 7,94%.

Виконані роботи з будівництва побутового містечка будинків №1, №2, №3, №4 та підземного паркінгу №11, № 12, офісної будівлі № 9, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, тимчасового електро-та водопостачання будівельного майданчика будинків №1, №2, №3, №4 та підземного паркінгу №11, № 12, офісної будівлі № 9, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, завершено будівництво побутового містечка будинків №1, №2, №3, №4 та підземного паркінгу №11, № 12, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, улаштування та випробування пробних паль під житлові будинків №1, №2, №3, №4 та підземного паркінгу №11, № 12, офісної будівлі № 9, вбудованої будівлі громадського призначення № 15 винесені інженерні мережі з під плям будівництва (електропостачання, тепло - та водопостачання, телефонного зв'язку), по винесенню з під плям забудови каналізаційних мереж, та мереж зливної каналізації будинків №1, №2, №3, №4 та підземного паркінгу №11, № 12, офісної будівлі № 9, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, знесені зелені насадження з під плям забудови будинків №1, №2, №3, №4 та підземного паркінгу №11, № 12, офісної будівлі № 9, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, котлован будинків будинків №1, №2, №3, №4 та підземного паркінгу №11, № 12, офісної будівлі № 9, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, забивання паль будинків №1, №2, №3, №4 та підземного паркінгу №11, № 12, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, ростверки будинків №1, №2, №3, №4 та підземного паркінгу №11, № 12, вбудованої будівлі громадського призначення № 15.

Виконуються роботи: монолітні роботи будинків №1 - 12 поверх, №2 - 8 поверх, №3 - 7 поверх, №4 - 17 поверх та підземного паркінгу №11, № 12 - 2 рівня, вбудованої будівлі громадського призначення № 15 - 1 поверх, ростверки будинків офісної будівлі № 9, кирпична кладка будинків №1, №2, №3, №4 та підземного паркінгу №11, № 12, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, гідроізоляція підземного паркінгу №11, № 12 - 2 рівня. На проектні роботи по житловому комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва використані кошти у сумі - 73622144,94 грн. На підрядні

роботи по житловому комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15) використані кошти у сумі - 469186282,63 грн.

ХІІІ. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

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

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1.Виробничого призначення:	5333	7172	0	0	5333	7172
будівлі та споруди	5065	6275	0	0	5065	6275
машини та обладнання	18	90	0	0	18	90
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	250	807	0	0	250	807
2.Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	5333	7172	0	0	5333	7172

Опис: Термін користування основними засобами становить 25 років, первісна вартість основних засобів споруд становить 7172 тис. грн. Ступінь зносу 89%, ступінь їх використання 89%, сума нарахованого зносу за 2020 рік - 139 тис. грн. Термін користування будівель та споруд - 25 років. Зміни у вартості основних засобів зумовлені тим, що у 2020 році було виведено із експлуатації будівлі та споруди на 117 тис. грн. у зв'язку з будівництвом об'єкту. Обмеження на використання майна емітента відсутнє.

2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис. грн)	-58775	-5802
Статутний капітал (тис. грн)	4959	4959
Скоригований статутний капітал (тис. грн)	4959	4959

Опис: Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до ст. 14 Закону України "Про акціонерні товариства".
Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -63734 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -63734 тис.грн.
Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -10761 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -10761 тис.грн.

Висновок: Вартість чистих активів товариства з обмеженою відповідальністю менша від статутного капіталу (скоригованого). Вартість чистих активів товариства менша від мінімального розміру статутного капіталу, встановленого законом. Відповідно до вимог п.4 ст.144 Цивільного кодексу України передбачена ліквідація товариства.

3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис.грн)	Відсоток за користування коштами (% річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	1194584,08	X	X
у тому числі: за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	1194584,08	X	X
Облігації серії L	14.02.2019	102538,8	0	12.10.2028
Облігації серії K	14.02.2019	12400	0	15.10.2026
Облігації серії J	14.02.2019	4499,28	0	15.10.2016
Облігації серії I	14.02.2019	165163,25	0	15.10.2026
Облігації серії H	14.02.2019	39780	0	15.07.2025
Облігації серії G	14.02.2019	80400	0	15.07.2025
Облігації серії F	14.02.2019	4788	0	15.07.2025
Облігації серії E	14.02.2019	311038	0	15.07.2025
Облігації серії D	14.02.2019	10861,2	0	15.07.2025
Облігації серії C	14.02.2019	307693,75	0	15.07.2025
Облігації серії B	14.02.2019	4968	0	15.07.2025
Облігації серії A	14.02.2019	150453,8	0	15.07.2025

за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексялами (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	65	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	57054,92	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	1251704	X	X
Опис: д/н				

6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю АК "Кроу Україна"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	33833362
Місцезнаходження	пров. Задорожний, 1а, м. Київ, Голосіївський, 03040, УКРАЇНА
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	3681
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська Палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	29.10.2015
Міжміський код та телефон	(044) 391-30-03
Факс	(044) 391-30-03
Вид діяльності	Аудитор (аудиторська фірма), яка надає аудиторські послуги емітенту
Опис: аудиторські перевірки	

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	вул. Тропініна, 7-Г, м. Київ, Шевченківський, 04107, УКРАЇНА
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	відсутня
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	31.12.2019
Міжміський код та телефон	(044) 591 04 00
Факс	(044) 482 52 14
Вид діяльності	Депозитарна діяльність Центрального депозитарію
Опис: Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність депозитарію	

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне Акціонерне Товариство «УКРГАЗБАНК»
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
Місцезнаходження	вул. Велика Васильківська, 39, м. Київ, Печерський, 01004, УКРАЇНА
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ263236
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	НКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013
Міжміський код та телефон	(044) 594-11-62
Факс	(044) 294-19-96
Вид діяльності	Депозитарна діяльність депозитарної установи
Опис: Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність депозитарної установи	

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ШАТО-ІНВЕСТ"		за ЄДРПОУ	2021.01.01 35195391
Територія ПЕЧЕРСЬКИЙ		за КОАТУУ	8038200000
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю		за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна		за КВЕД	68.20

Середня кількість працівників 10

Адреса, телефон Залізничне шосе, буд. 47, м. Київ, Печерський, 01103, УКРАЇНА, (044) 537-42-20

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31.12.2020 р.

Форма № 1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	0	0
первісна вартість	1001	7	7
накопичена амортизація	1002	7	7
Незавершені капітальні інвестиції	1005	6444	8097
Основні засоби	1010	5333	5850
первісна вартість	1011	6516	7172
знос	1012	1183	1322
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0
<i>первісна вартість інвестиційної нерухомості</i>	<i>1016</i>	0	0
<i>знос інвестиційної нерухомості</i>	<i>1017</i>	0	0
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
<i>первісна вартість довгострокових біологічних активів</i>	<i>1021</i>	0	0
<i>накопичена амортизація довгострокових біологічних активів</i>	<i>1022</i>	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
<i>Гудвіл</i>	<i>1050</i>	0	0
<i>Відстрочені аквізиційні витрати</i>	<i>1060</i>	0	0
<i>Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах</i>	<i>1065</i>	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	11777	13947

1	2	3	4
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	71770	340119
<i>Виробничі запаси</i>	1101	10	13
<i>Незавершене виробництво</i>	1102	71760	340106
<i>Готова продукція</i>	1103	0	0
<i>Товари</i>	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
<i>Депозити перестраховання</i>	1115	0	0
<i>Векселі одержані</i>	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	718	164
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	6992	28346
з бюджетом	1135	17806	66725
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів</i>	1140	0	0
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків</i>	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	217375	267244
Поточні фінансові інвестиції	1160	781510	465443
Гроші та їх еквіваленти	1165	82090	3275
<i>Готівка</i>	1166	0	0
<i>Рахунки в банках</i>	1167	82090	3275
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
<i>Частка перестраховика у страхових резервах</i>	1180	0	0
у тому числі в:	1181	0	0
<i>резервах довгострокових зобов'язань</i>			
<i>резервах збитків або резервах належних виплат</i>	1182	0	0
<i>резервах незароблених премій</i>	1183	0	0
<i>інших страхових резервах</i>	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	1	7666
Усього за розділом II	1195	1178262	1178982
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	1190039	1192929

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	4959	4959
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0
<i>Емісійний дохід</i>	1411	0	0
<i>Накопичені курсові різниці</i>	1412	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(10761)	(63734)
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)
<i>Інші резерви</i>	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	(5802)	(58775)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
<i>Пенсійні зобов'язання</i>	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	1194584	1194584
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
<i>Довгострокові забезпечення витрат персоналу</i>	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
<i>Благодійна допомога</i>	1526	0	0
<i>Страхові резерви</i>	1530	0	0
у тому числі:	1531	0	0
<i>резерв довгострокових зобов'язань</i>			
<i>резерв збитків або резерв належних виплат</i>	1532	0	0
<i>резерв незароблених премій</i>	1533	0	0
<i>інші страхові резерви</i>	1534	0	0
<i>Інвестиційні контракти</i>	1535	0	0
<i>Призовий фонд</i>	1540	0	0
<i>Резерв на виплату джек-поту</i>	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	1194584	1194584
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
<i>Векселі видані</i>	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	110	133
розрахунками з бюджетом	1620	0	65
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
<i>Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами</i>	1635	0	52214
<i>Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками</i>	1640	0	0
<i>Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків</i>	1645	0	0
<i>Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю</i>	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	15	60
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
<i>Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків</i>	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	1132	4648
Усього за розділом III	1695	1257	57120

1	2	3	4
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	1190039	1192929

Примітки: д/н

Керівник

Корнієнко Руслан Анатолійович

Головний бухгалтер

відсутній

КОДИ
2021.01.01
35195391

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2020 рік**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	635	1309
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	<i>2010</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Премії підписані, валова сума</i>	<i>2011</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Премії, передані у перестраховання</i>	<i>2012</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	<i>2013</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	<i>2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(0)	(0)
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	<i>2070</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Валовий: прибуток	2090	635	1309
збиток	2095	(0)	(0)
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	<i>2105</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	<i>2110</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	<i>2111</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	<i>2112</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Інші операційні доходи	2120	62	496
<i>Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>	<i>2121</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	<i>2122</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	<i>2123</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Адміністративні витрати	2130	(3700)	(5110)
Витрати на збут	2150	(60)	(43)
Інші операційні витрати	2180	(53020)	(3091)
<i>Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>	<i>2181</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
<i>Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	<i>2182</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	0	0
збиток	2195	(56083)	(6439)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	1717	6823
Інші доходи	2240	319894	421436
<i>Дохід від благодійної допомоги</i>	<i>2241</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Фінансові витрати	2250	(15)	(33)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(318486)	(418968)
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	<i>2275</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	0	2819
збиток	2295	(52973)	(0)

Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:	2350	0	2819
прибуток			
збиток	2355	(52973)	(0)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	0	0
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(52973)	2819

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	0	0
Витрати на оплату праці	2505	1609	640
Відрахування на соціальні заходи	2510	325	137
Амортизація	2515	302	259
Інші операційні витрати	2520	322972	78967
Разом	2550	325208	80003

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0	0
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0	0
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0	0

Примітки: д/н

Керівник

Корнієнко Руслан Анатолійович

Головний бухгалтер

відсутній

КОДИ
2021.01.01
35195391

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2020 рік**

Форма № 3

Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	9562	328648
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	44175	1289334
Надходження від повернення авансів	3020	0	700
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	0	0
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	(35149)	(338344)
Праці	3105	(1246)	(548)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(347)	(138)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(3918)	(4839)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(3918)	(4717)
Витрачання на оплату авансів	3135	(310431)	(960232)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(42)	(0)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(941)	(72)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(298337)	314509
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	319894	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих: відсотків	3215	1717	6823
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	48715
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0

1	2	3	4
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(1986)	(0)
необоротних активів	3260	(0)	(0)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(0)	(0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(146980)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	319625	(91442)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	212570	75642
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(0)	(0)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(15)	(63)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)
Інші платежі	3390	(312658)	(285210)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	(100103)	(209631)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	(78815)	13436
Залишок коштів на початок року	3405	82090	68654
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	3275	82090

Примітки: д/н

Керівник

Корнієнко Руслан Анатолійович

Головний бухгалтер

відсутній

Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ Дата (рік, місяць, число)
"ШАТО-ІНВЕСТ"

за ЄДРПОУ

КОДИ
2021.01.01
35195391

Звіт про власний капітал

за 2020 рік

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	4959	0	0	0	(10761)	0	0	(5802)
Коригування:	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Зміна облікової політики									
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
Скоригований залишок на початок року	4095	4959	0	0	0	(10761)	0	0	(5802)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	(52973)	0	0	(52973)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку:	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплати власникам (дивіденди)									
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	(52973)	0	0	(52973)
Залишок на кінець року	4300	4959	0	0	0	(63734)	0	0	(58775)

Примітки: д/н

Керівник

Корнієнко Руслан Анатолійович

Головний бухгалтер

відсутній

Примітки до фінансової звітності,

складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ШАТО-ІНВЕСТ»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)

1. Інформація про підприємство та основа підготовки фінансової звітності

«ШАТО-ІНВЕСТ» (далі – Товариство, Компанія) є товариством з обмеженою відповідальністю, зареєстрованим і діючим в Україні.

Компанія зареєстрована Печерською районною у місті Києві Державною адміністрацією 06.07.2005 р. в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб за кодом ЄДРПОУ 33599166.

Компанія згідно із вимогами законодавства України є компанією, основним напрямом діяльності якої є організація будівництва житлової та комерційної нерухомості, а також здійснення операцій з нерухомим майном.

Місцезнаходження Компанії: 01103, м. Київ, Залізничне шосе, буд. 47.

Середня кількість працівників Компанії по штатному розкладу складає 13 осіб.

Ця фінансова звітність була затверджена до випуску 01 лютого 2021 року.

Ця фінансова звітність була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) на основі принципу історичної вартості. Фінансова звітність підготовлена на основі припущення безперервності діяльності.

Бізнес середовище в умовах якого компанія здійснює діяльність

Компанія здійснює свою діяльність в Україні. Попри те, що економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Такі особливості характеризуються, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, високою інфляцією та значним дефіцитом балансу державних фінансів та зовнішньої торгівлі.

Розвиток подій навколо вірусу COVID-19 з початку 2020 року і до цього часу свідчать про негативний вплив на глобальне економічне зростання через поширення хвороби та внаслідок порушення економічної діяльності. Це може вплинути на нашу здатність генерувати доходи. Нинішня пандемія COVID 19 та її потенційний вплив на економіку можуть вплинути на нашу здатність досягти наших фінансових цілей. Хоча нам ще рано прогнозувати вплив пандемії, що розширюється, на наш бізнес чи наші фінансові цілі, а також дії уряду у відповідь, негативний вплив може бути суттєвим через затяжний спад у місцевій, регіональній чи глобальній економічній сферах.

Звітна дата та звітний період - 31.12.2020 р. та 2020 рік.

Функціональною валютою Товариства є українська гривня. Монетарні активи та зобов'язання перераховуються у функціональну валюту за офіційним обмінним курсом НБУ станом на кінець відповідного періоду. Прибутки та збитки, які виникають у процесі такого перерахунку включаються до складу прибутків або збитків за звітний період. Не монетарні статті не перераховуються за курсами на кінець року. Вони оцінюються по первісній вартості. Не монетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, включаючи інвестиції в інструменти капіталу, перераховуються за курсами обміну на дату визначення справедливої вартості. Вплив зміни курсу на не монетарні статті, які оцінені за справедливою вартістю в іноземній валюті, враховуються у складі прибутку або збитку від зміни справедливої вартості. Звітність подано в тисячах гривень.

Курси обміну, які були використані при підготовці цієї фінансової звітності, були наступними:

Валюта 01.01.2020р., грн. 31.12.2020р., грн.

Долар США 23,686228,2746

2. Істотні положення облікової політики

2.1. Доходи і витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування. Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

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

2.2. Основні засоби

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 6000грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Розглянувши доречність застосування будь-якого з виключень, передбачених МСФЗ 1, щодо ретроспективного застосування, керівництво вирішило застосувати справедливую вартість як доцільну собівартість основних засобів.

У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу. Амортизована сума — це первісна вартість об'єкта основних засобів або переоцінена вартість об'єкта за вирахуванням його ліквідаційної вартості. Ліквідаційна вартість активу — це передбачувана сума, яку підприємство отримало б на даний момент від реалізації об'єкта основних засобів після вирахування очікуваних витрат на вибуття, якби цей актив уже досяг того віку і стану, у якому, імовірно, він знаходиться в кінці свого строку корисного використання. Амортизація основних засобів призначена для списання амортизованої суми протягом строку корисного використання активу і розраховується з використанням прямолінійного методу. Строки корисного використання груп основних засобів подано таким чином (див. табл. 1):
Таблиця 1.

Групи основних засобів Строки корисного використання

Будівлі 10 - 70 років

Обладнання 2 - 15 років

Транспортні засоби 3 - 10 років

Меблі та інші основні засоби 1 - 10 років

Земля Нескінченний

Ліквідаційна вартість, строки корисного використання і метод нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного фінансового року. Вплив будь-яких змін, що виникають від оцінок, зроблених у попередні періоди, ураховується як зміна облікової оцінки.

Дохід або збиток, що виникає в результаті вибуття або ліквідації об'єкта основних засобів, визначається як різниця між надходженнями від продажу і балансовою вартістю активу, а визнається у прибутках і збитках.

2.3. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи з кінцевими строками використання, придбані в рамках окремих операцій, обліковуються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченої амортизації та накопиченого збитку від знецінення. Амортизація нараховується рівномірно протягом строку корисного використання нематеріальних активів. Очікувані строки корисного використання і метод нарахування амортизації аналізуються в кінці кожного звітного періоду, при цьому всі зміни в оцінках відображаються у звітності без перегляду порівняльних показників. Нематеріальні активи з невизначеними строками використання, придбані в рамках окремих операцій, обліковуються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченого збитку від знецінення.

Нематеріальний актив списується при продажу або коли від його майбутнього використання чи вибуття не очікується економічних вигод. Дохід або збиток від списання нематеріального активу, що є різницею між чистими надходженнями від вибуття і балансовою вартістю активу, включається до звіту про сукупні доходи та витрати в момент списання.

2.4. Фінансові активи та зобов'язання

Фінансові інструменти - первісне визнання і подальша оцінка

Фінансовим інструментом є будь-який договір, що приводить до виникнення фінансового активу в одній організації і фінансового зобов'язання або інструмента власного капіталу в іншій організації.

Фінансові активи

Первісне визнання та оцінка

Фінансові активи при первісному визнанні класифікуються як оцінювані надалі за амортизованою вартістю, за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (ІСД) і за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Класифікація фінансових активів при первісному визнанні залежить від характеристик передбачених договором грошових потоків за фінансовим активом та бізнес-моделі, що застосовується Компанією для управління цими активами. За винятком торгової дебіторської заборгованості, яка не містить вагомого компонента фінансування або по відношенню до якої Компанія застосувала спрощення практичного характеру, Компанія спочатку оцінює фінансові активи за справедливою вартістю, збільшеною у випадку фінансових активів, які оцінюються не за справедливою вартістю через прибуток або збиток, на суму витрат за угодою. Торгова дебіторська заборгованість, яка не містить вагомого компонента фінансування або щодо якої Компанія застосувала спрощення практичного характеру, оцінюється за ціною угоди, визначеної відповідно до МСФЗ (IFRS) 15.

Для того щоб фінансовий актив можна було класифікувати і оцінювати за амортизаційною вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, необхідно, щоб договірні умови цього активу обумовлювали отримання грошових потоків, які є «суто платежами по рахунку основної суми боргу і відсотків» на непогашену частину основної суми боргу. Така оцінка називається SPPI-тестом і здійснюється на рівні кожного інструменту.

Бізнес-модель, яка використовується Компанією для управління фінансовими активами, описує спосіб, за яким Компанія управляє своїми фінансовими активами з метою генерування грошових потоків. Бізнес-модель визначає, чи будуть грошові потоки наслідком отримання передбачених договором грошових потоків, продажу фінансових активів або і того, і іншого.

Всі операції купівлі або продажу фінансових активів, що вимагають поставки активів у строки, встановлювані законодавством, або відповідно до правил, прийнятих на конкретному ринку (торгівля на стандартних умовах), визнаються на дату укладення угоди, тобто, на дату, коли Компанія бере на себе зобов'язання купити або продати актив.

Подальша оцінка

Для цілей подальшої оцінки фінансові активи класифікуються на чотири категорії:

- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю (боргові інструменти);
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід з подальшою рекласифікацією накопичених прибутків і збитків (боргові інструменти);
- фінансові активи, класифіковані за рішенням організації як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід без подальшої рекласифікації накопичених прибутків та збитків в момент припинення визнання (пайові інструменти);
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю (боргові інструменти)

Ця категорія є найбільш доречною для Компанії. Компанія оцінює фінансові активи за амортизованою вартістю, якщо виконуються обидві наступні умови:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для отримання передбачених договором грошових потоків; і
- договірні умови фінансового активу обумовлюють отримання в зазначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків на непогашену частину основної суми боргу.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю, згодом оцінюються з використанням методу ефективної процентної ставки, і до них застосовуються вимоги щодо знецінення. Прибутки або збитки визнаються в прибутку чи збитку в разі припинення визнання активу, його модифікації або знецінення.

До категорії фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю, Компанія відносить торгову дебіторську заборгованість, а також позику, видану асоційованим підприємством, і позику, надану члену ради директорів, що включені до складу інших необоротних фінансових активів.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (Боргові інструменти)

Компанія оцінює боргові інструменти за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо виконуються обидві наступні умови:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є як отримання передбачених договором грошових потоків, так і продаж фінансових активів; і
- договірні умови фінансового активу обумовлюють отримання в зазначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків на непогашену частину основної суми боргу.

У разі боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, процентний дохід, переоцінка валютних курсів і збитки від знецінення або відновлення таких збитків визнаються в звіті про прибуток або збиток і розраховуються таким же чином, як і в випадку фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю. Решта зміни справедливої вартості визнається у складі іншого сукупного доходу. У разі припинення визнання накопичена сума змін справедливої вартості, визнана в складі іншого сукупного доходу, рекласифікується в складі чистого прибутку або збитку.

До категорії боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, Компанія відносить інвестиції в боргові інструменти, які котируються, і включені до складу інших необоротних фінансових активів.

Фінансові активи, класифіковані на розсуд Компанії як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (пайові інструменти)

Під час первісного визнання Компанія може на власний розсуд прийняти рішення, без права його подальшого скасування, класифікувати інвестиції в пайові інструменти як ті, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо вони відповідають визначенню власного капіталу згідно з МСБО (IAS) 32 «Фінансові активи: подання» і не призначені для торгівлі. Рішення про таку класифікацію приймається по кожному інструменту окремо.

Прибутки або збитки за такими фінансовими активами ніколи не рекласифікуються до складу прибутку або збитку. Дивіденди визнаються в якості іншого доходу в звіті про прибутки або збитки, коли право на отримання дивідендів встановлено, крім випадків, коли Компанія отримує вигоду від таких надходжень в якості відшкодування частини вартості фінансового активу. В цьому випадку такі прибутки відображаються в складі іншого сукупного доходу. Інструменти капіталу, класифіковані на розсуд Компанії як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, не оцінюються на предмет знецінення.

Компанія прийняла рішення, без права його подальшого скасування, віднести до цієї категорії інвестиції в некотирувані пайові інструменти.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

Категорія фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, включає фінансові активи, утримувані для продажу, фінансові активи, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток, або фінансові активи, в обов'язковому порядку оцінюються за справедливою вартістю. Фінансові активи класифікуються як призначені для реалізації, якщо вони придбані з метою продажу в найближчому майбутньому. Похідні інструменти, включно з відокремленими вбудованими похідними інструментами, також класифікуються як призначені для реалізації, за винятком випадків, коли вони призначені на розсуд Компанії в якості ефективного інструменту хеджування. Фінансові активи, грошові потоки за якими не є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків, класифікуються і оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток незалежно від бізнес-моделі, що використовувалася. Незважаючи на критерії для класифікації боргових інструментів як тих, що оцінювалися за амортизаційною вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, як описано вище, при первісному визнанні Компанія може на власний розсуд класифікувати боргові інструменти як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо така класифікація усуває або значно зменшує облікову невідповідність.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, враховуються в звіті про фінансовий стан за справедливою вартістю, а чисті зміни їх справедливої вартості враховуються в звіті про прибуток або збиток.

До даної категорії відносяться похідні інструменти та інвестиції до котируваних пайових

інструментів, які Компанія на свій розсуд не класифікувала, без права скасування, як ті що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід. Дивіденди за котируемими пайовими інструментами визнаються як інший дохід у звіті про прибутки та збитки, коли право на отримання дивідендів встановлено.

Похідний інструмент, вбудований в гібридний договір, що включає основний договір, є фінансовим зобов'язанням або нефінансовим інструментом, відділяється від основного договору і враховується як окремий похідний інструмент, якщо: властиві йому економічні характеристики і ризики не є тісно пов'язаними з ризиками і характеристиками основного договору; окремий інструмент, який передбачає ті ж умови, що і вбудований похідний інструмент, відповідав би визначенню похідного інструменту; і гібридний договір не оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Вбудовані похідні інструменти оцінюються за справедливою вартістю, а зміни їх справедливої вартості визнаються в прибутку чи збитку Перегляд порядку обліку відбувається або в разі змін в умовах договору, що призводять до вагомих змін грошових потоків, які потрібні були б в іншому випадку, або в разі рекласифікації фінансового активу і його переведенню з категорії оцінюваних за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Похідний інструмент, вбудований в гібридний договір, що включає основний договір, який є фінансовим активом, не враховується окремо. Основний договір, який є фінансовим активом, необхідно класифікувати разом з вбудованим похідним інструментом як фінансовий актив, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Припинення визнання

Фінансовий актив (або - де краще застосувати - частина фінансового активу або частина групи аналогічних фінансових активів) припиняє визнаватися (тобто виключається з консолідованого звіту Компанії про фінансовий стан), якщо:

- термін дії прав на отримання грошових потоків від активу минув;
- або
- Компанія передала свої права на отримання грошових потоків від активу або взяла на себе зобов'язання по виплаті третій стороні одержуваних грошових потоків у повному обсязі і без істотної затримки за «транзитною» угодою; та або (а) Компанія передала практично всі ризики і вигоди від активу, або (б) Компанія не передала, але й не зберігає за собою практично всі ризики і вигоди від активу, але передала контроль над цим активом.

Якщо Компанія передала свої права на отримання грошових потоків від активу або уклала транзитну угоду, вона оцінює, чи зберегла вона ризики і вигоди, пов'язані з правом власності, і, якщо так, в якому обсязі. Якщо Компанія не передала, але й не зберегла за собою практично всі ризики і вигоди від активу, а також не передала контроль над активом, Група продовжує визнавати переданий актив у тій мірі, в якій вона продовжує свою участь в ньому. В цьому випадку Компанія також визнає відповідне зобов'язання. Переданий актив і відповідне зобов'язання оцінюються на основі, яка відображає права та зобов'язання, збережені Компанією. Подальша участь, яка приймає форму гарантії за переданим активом, оцінюється за найменшою із наступних величин: первісної балансової вартості активу або максимальної суми відшкодування, виплата якої може вимагатися від Компанії.

Знецінення фінансових активів

Група визнає оціночний резерв (забезпечення) під очікувані кредитні збитки (ОКЗ) по відношенню до всіх боргових інструментів, оцінюваних не по справедливій вартості через прибуток або збиток. ОКЗ розраховуються на основі різниці між усіма договірними грошовими потоками, що належать Компанії згідно договору, і всіма грошовими потоками, які Компанія очікує одержати, дисконтована з використанням первісної ефективної процентної ставки або її приблизного значення. Очікувані грошові потоки включають грошові потоки від продажу утримуваного забезпечення або від інших механізмів підвищення кредитної якості, які є невід'ємною частиною договірних умов.

ОКЗ визнаються в два етапи. У разі фінансових інструментів, за якими з моменту їх первісного визнання кредитний ризик значно не збільшився, створюється оціночний резерв під збитки щодо кредитних збитків, які можуть виникнути внаслідок дефолтів, можливих протягом наступних 12 місяців (12-місячні очікувані кредитні збитки). Для фінансових інструментів, за якими з моменту первісного визнання кредитний ризик істотно збільшився, створюється оціночний резерв під

збитки щодо кредитних збитків, очікуваних протягом строку дії цього фінансового інструменту, незалежно від строків настання дефолту (очікувані кредитні збитки за весь строк).

Відносно торгової дебіторської заборгованості і активів за договором Компанія застосовує спрощений підхід при розрахунку ОКЗ. Отже, Компанія не відслідковує зміни кредитного ризику, а замість цього на кожну звітну дату визнає оціночний резерв (забезпечення) під збитки в сумі, рівній очікуваним кредитним збиткам за весь строк. Компанія використовувала матрицю оціночних резервів, спираючись на свій минулий досвід виникнення кредитних збитків, скоригованих з урахуванням прогнозних факторів, специфічних для позичальників, і загальних економічних умов.

Відносно боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через ІСД, Компанія застосовує спрощення про низький кредитний ризик. На кожну звітну дату Компанія оцінює, чи є борговий інструмент інструментом з низьким кредитним ризиком, використовуючи всю обґрунтовану і підтверджуючу інформацію, доступну без надмірних витрат або зусиль. При проведенні такої оцінки Компанія переглядає внутрішній кредитний рейтинг боргового інструменту. Крім того, Компанія вважає, що відбулося значне збільшення кредитного ризику, якщо передбачені договором платежі прострочені більш ніж на 30 днів.

Компанія вважає, що за фінансовим активом стався дефолт, якщо передбачені договором платежі прострочені на 90 днів. Однак в певних випадках Компанія також може прийти до висновку, що за фінансовим активом стався дефолт, якщо внутрішня або зовнішня інформація вказує на те, що мало ймовірно, що Компанія отримає, без урахування механізмів підвищення кредитної якості, утримуваних Компанією, всю суму решти виплат, передбачених договором. Фінансовий актив списується, якщо у Компанії немає обґрунтованих очікувань щодо відшкодування передбачених договором грошових потоків.

•Фінансові зобов'язання

•Первісне визнання та оцінка

Фінансові зобов'язання класифікуються при первісному визнанні відповідно, як фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, кредити і позики, кредиторська заборгованість або похідні інструменти, класифіковані на розсуд Компанії як інструменти хеджування при ефективному хеджуванні.

Всі фінансові зобов'язання спочатку визнаються за справедливою вартістю, з вирахуванням (у разі кредитів, позик і кредиторської заборгованості) витрат за угодою.

Фінансові зобов'язання Компанії включають торгову та іншу кредиторську заборгованість, кредити та інші позики, включаючи банківські овердрафти, а також похідні фінансові інструменти.

•Подальша оцінка

Подальша оцінка фінансових зобов'язань залежить від їх класифікації у такий спосіб:

•Фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток
Категорія «фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток» включає фінансові зобов'язання, призначені для торгівлі, і фінансові зобов'язання, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові зобов'язання класифікуються як (призначені) утримувані для продажу, якщо вони понесені з метою зворотної купівлі в найближчому майбутньому. Ця категорія також включає похідні фінансові інструменти, в яких Компанія є стороною за договором, не визначені за розсудом Компанії як інструменти хеджування в межах відносин хеджування, як вони визначені в МСФЗ (IFRS) 9. Виділені вбудовані похідні інструменти також класифікуються як утримувані для торгівлі, за винятком випадків, коли вони класифікуються на розсуд Компанії як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Прибутки або збитки за зобов'язаннями, призначеним для торгівлі, визнаються в звіті про прибутки або збитки.

Фінансові зобов'язання, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток, відносяться до цієї категорії на дату первісного визнання та виключно при дотриманні критеріїв МСФЗ (IFRS) 9. Компанія не має фінансових зобов'язань, класифікованих за її розсудом як оцінювані за справедливою вартістю

через прибуток або збиток.

•Кредити та позики

Дана категорія є найвагомішою для Компанії. Після первісного визнання процентні кредити та позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Прибутки та збитки за такими фінансовими зобов'язаннями визнаються в прибутку чи збитку при припиненні їх визнання, а також у міру нарахування амортизації з використанням ефективної процентної ставки.

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки.

Амортизація ефективної процентної ставки включається до складу витрат по фінансуванню в звіті про прибуток або збиток.

•Припинення визнання

Визнання фінансового зобов'язання припиняється, якщо зобов'язання погашено, анульовано, або строк його дії закінчився. Якщо наявне фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах або якщо умови наявного зобов'язання значно змінені, така заміна або зміни враховуються як припинення визнання первісного зобов'язання та початок визнання нового зобов'язання, а різниця в їх балансовій вартості визнається в звіті про прибуток або збиток.

•Взаємозалік фінансових інструментів

Фінансові активи і фінансові зобов'язання підлягають взаємозаліку, а нетто-сума поданням в консолідованому звіті про фінансовий стан, якщо є юридично захищене на даний момент право на взаємозалік визнаних сум і коли є намір провести розрахунок на нетто-основі, реалізувати активи та одночасно з цим погасити зобов'язання.

2.5. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та рахунків у банках.

2.6. Податок на прибуток

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

Оподатковуваний прибуток розраховується, виходячи з фінансового результату до оподаткування (прибутку або збитку), визначеного у фінансовій звітності підприємства відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, протягом безперервної сукупності років в кожному з яких, річний дохід (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період не перевищує двадцяти мільйонів гривень (згідно пп. 134.1.1 Податкового кодексу України (далі –ПКУ).

Якщо в будь-якому наступному році річний дохід (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період перевищує двадцять мільйонів гривень, то об'єкт оподаткування визначається починаючи з такого року шляхом коригування фінансового результату до оподаткування на усі різниці, визначені відповідно до положень розділу III ПКУ.

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 ймовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожен 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.

2.7. Забезпечення і резерви

Товариство створює резерв під ризику діяльності на основі аналізу ймовірностей, резерв сумнівних боргів виходячи з платоспроможності конкретних кредиторів.

2.8. Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми.

Товариство не створює забезпечення на виплату відпусток працівників.

2.9. Пенсійні зобов'язання

Відповідно до українського законодавства, Товариство утримує внески із заробітної плати працівників до Державного пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної платні, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна заробітна платня.

3. Нові стандарти, роз'яснення та поправки до чинних стандартів і роз'яснень

Компанія вперше застосувала деякі стандарти і поправки, які вступають в силу до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2020 року або після цієї дати. Компанія не застосовувала достроково стандарти, роз'яснення або поправки, які були випущені, але ще не вступили в силу.

• Поправки до МСФЗ (IFRS) 3 - «Визначення бізнесу»

У поправках до МСФЗ (IFRS) 3 пояснюється, що, щоб вважатися бізнесом, інтегрована сукупність видів діяльності та активів повинна включати як мінімум внесок і принципово вагомий процес, які разом значною мірою можуть сприяти створенню віддачі. При цьому пояснюється, що бізнес не обов'язково повинен включати всі внески та процеси, необхідні для створення віддачі. Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, але можуть бути застосовні в майбутньому, якщо Компанія проведе операцію по об'єднанню бізнесів.

• Поправки до МСФЗ (IFRS) 7, МСФЗ (IFRS) 9 і МСФЗ (IAS) 39 - «Реформа базової процентної ставки»

Поправки до МСФЗ (IFRS) 7, МСФЗ (IFRS) 9, МСФЗ (IAS) 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» передбачають ряд звільнень, які застосовуються до всіх відносин хеджування, на які реформа базової процентної ставки безпосередньо впливає. Реформа базової процентної ставки впливає на відносини хеджування, якщо в результаті її застосування виникають невизначеності щодо термінів виникнення та/або величини грошових потоків, що базуються на базовій процентній ставці, за об'єктом хеджування або за інструментом хеджування. Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки у неї відсутні відносини хеджування, що базуються на процентних ставках.

• Поправки до МСФЗ (IAS) 1 і МСФЗ (IAS) 8 - «Визначення 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, які прийняті ними на основі даної фінансової звітності, що надає фінансову інформацію про конкретну організацію, яка звітує».

У поправках пояснюється, що суттєвість буде залежати від характеру або кількісної важливості інформації (взятої окремо або в сукупності з іншою інформацією) в контексті фінансової звітності, що розглядається в цілому. Спотворення інформації є суттєвим, якщо можна обґрунтовано очікувати, що це вплине на рішення основних користувачів фінансової звітності. Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, і очікується, що в майбутньому вплив також буде відсутній.

• «Концептуальні основи подання фінансових звітів», випущені 29 березня 2018 р.

Концептуальні основи не є стандартом, і жодне з положень Концептуальних основ не має переважної сили над будь-яким положенням або вимогою стандарту. Цілі Концептуальних основ полягають в наступному: сприяти Раді з МСФЗ в розробці стандартів; сприяти тим, хто готує фінансові звіти, в розробці положень облікової політики, коли жоден з стандартів не регулює

певну операцію або іншу подію; і сприяти всім сторонам в розумінні та інтерпретації стандартів. Даний документ вплине на організації, які розробляють свою облікову політику відповідно до положень Концептуальних основ.

Переглянута редакція Концептуальних основ містить кілька нових концепцій, оновлені визначення активів і зобов'язань і критерії для їх визнання, а також пояснює деякі суттєві положення. Перегляд даного документа не вплинув на фінансову звітність Компанії.

•Поправки до МСФЗ (IFRS) 16 - «Поступки з оренди, пов'язані з пандемією COVID-19»
28 травня 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» - «Поступки з оренди, пов'язані з пандемією COVID-19». Дана поправка передбачає звільнення для орендарів від застосування вимог МСФЗ (IFRS) 16 в частині обліку модифікацій договорів оренди в разі поступок з оренди, які виникають в якості прямого наслідку пандемії COVID-19. Як спрощення практичного характеру орендар може прийняти рішення не аналізувати, чи є поступка з оренди, надана орендодавцем у зв'язку з пандемією COVID-19, модифікацією договору оренди. Орендар, який приймає таке рішення, повинен враховувати будь-які зміни орендних платежів, обумовлені поступкою з оренди, пов'язаною з пандемією COVID-19, аналогічно тому, як це зміна відображалась б в обліку відповідно до МСФЗ (IFRS) 16, якщо б воно не було модифікацією договору оренди.

Дана поправка застосовується до річних звітних періодів, що починаються 1 червня 2020 року або після цієї дати. Допускається дострокове застосування. Дана поправка не вплинула на фінансову звітність Компанії.

4. Стандарти, які були випущені, але ще не набули чинності

Нижче наводяться нові стандарти, поправки та роз'яснення, які були випущені, але ще не вступили в силу на дату випуску фінансової звітності Компанії. Компанія має намір застосувати ці стандарти, поправки і роз'яснення, у разі необхідності, з дати їх вступу в силу.

•МСФЗ (IFRS) 17 "Страхові контракти"

В травні 2017 року Рада з МСФЗ випустила МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування», новий всеосяжний стандарт фінансової звітності для договорів страхування, який розглядає питання визнання та оцінки, подання та розкриття інформації. Коли МСФЗ (IFRS) 17 вступить в силу, він замінить собою МСФЗ (IFRS) 4 "Страхові контракти", який був випущений в 2005 році. МСФЗ (IFRS) 17 застосовується до всіх видів договорів страхування (тобто страхування життя і страхування, відмінне від страхування життя, пряме страхування і перестраховування) незалежно від виду організації, яка випускає їх, а також до певних гарантій і фінансових інструментів з умовами дискреційної участі. Існують декілька винятків зі сфери застосування. Основна мета МСФЗ (IFRS) 17 полягає в наданні моделі обліку договорів страхування, яка є більш ефективною і послідовною для страховиків. На відміну від вимог МСФЗ (IFRS) 4, які в основному базуються на попередніх місцевих облікових політиках, МСФЗ (IFRS) 17 надає всебічну модель обліку договорів страхування, охоплюючи всі доречні аспекти обліку. В основі МСФЗ (IFRS) 17 лежить загальна модель, доповнена наступним:

•Певні модифікації для договорів страхування з умовами прямої участі (метод змінної винагороди).

•Спрощений підхід (підхід на основі розподілу премій) в основному для короткострокових договорів.

МСФЗ (IFRS) 17 набуває чинності щодо звітних періодів, які починаються з 1 січня 2023 року або після цієї дати, при цьому необхідно надати порівняльну інформацію. Допускається дострокове застосування за умови, що організація також застосовує МСФЗ (IFRS) 9 і МСФЗ (IFRS) 15 на дату першого застосування МСФЗ (IFRS) 17 або до неї. Даний стандарт не застосовний до Компанії.

•Поправки до МСФЗ (IAS) 1 - «Класифікація зобов'язань як короткострокових або довгострокових»

У січні 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправки до пунктів 69-76 МСФЗ (IAS) 1, в яких пояснюються вимоги щодо класифікації зобов'язань як короткострокових або довгострокових. У поправках пояснюється наступне:

•що розуміється під правом відкласти врегулювання зобов'язань;

•право відкласти врегулювання зобов'язань повинно існувати на кінець звітного періоду;

•на класифікацію зобов'язань не впливає ймовірність того, що організація виконає своє право

відкласти врегулювання зобов'язання;

- умови зобов'язання не впливатимуть на його класифікацію, тільки якщо похідний інструмент, який входить в конвертоване зобов'язання, сам по собі є інструментом власного капіталу.

Дані поправки вступають в силу до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, і застосовуються ретроспективно. На даний момент Компанія аналізує можливий вплив цих поправок на поточну класифікацію зобов'язань.

- Поправки до МСФЗ (IFRS) 3 - «Посилання на Концептуальні основи»

У травні 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесів» - «Посилання на концептуальні основи». Мета даних поправок –замінити посилання на «Концепцію підготовки та подання фінансової звітності», випущену в 1989 році, на посилання на «Концептуальні основи подання фінансових звітів», випущені в березні 2018 року, без внесення значних змін у вимоги стандарту.

Рада також додала виключення з принципу визнання в МСФЗ (IFRS) 3, щоб уникнути виникнення потенційних прибутків або збитків «2-го дня», для зобов'язань і умовних зобов'язань, які б відносились до сфери застосування МСФЗ (IAS) 37 або Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Обов'язкові платежі», якби вони виникали в рамках окремих операцій.

В той же час Рада вирішила роз'яснити існуючі вимоги МСФЗ (IFRS) 3 щодо умовних активів, на які заміна посилань на «Концепцію підготовки та подання фінансової звітності» не вплине.

Дані поправки вступають в силу до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 р. або після цієї дати, і застосовуються перспективно.

- Поправки до МСФЗ (IAS) 16 - «Основні засоби: надходження до використання за призначенням»

У травні 2020 року Рада з МСФЗ випустила документ «Основні засоби: надходження до використання за призначенням», який забороняє організаціям віднімати з первісної вартості об'єкта основних засобів будь-які надходження від продажу виробів, вироблених в процесі доставки цього об'єкта до місця розташування та приведення його у стан, який потрібен для його експлуатації відповідно до вимог керівництва. Замість цього організація визнає надходження від продажу таких виробів, а також вартість виробництва цих виробів в прибутку чи збитку.

Дані поправки вступають в силу до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати, і повинні застосовуватися ретроспективно до тих об'єктів основних засобів, які стали доступними для використання на дату початку (або після неї) найранішого з представлених в фінансової звітності періоду, в якому організація вперше застосовує дані поправки.

Очікується, що дані поправки суттєво не вплинуть на Компанію.

- Поправки до МСФЗ (IAS) 37 - «Обтяжливі контракти - витрати на виконання договору»

У травні 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IAS) 37, в яких роз'яснюється, які витрати організація повинна враховувати при оцінці того, чи є договір обтяжливим або збитковим.

Поправки передбачають застосування підходу, який базується на «витратах, безпосередньо пов'язаних з договором». Витрати, безпосередньо пов'язані з договором на надання товарів або послуг, включають як додаткові витрати на виконання цього договору, так і розподілені витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договору. Загальні і адміністративні витрати не пов'язані безпосередньо з договором і, отже, виключаються, окрім випадків, коли вони явно підлягають відшкодуванню контрагентом за договором.

Дані поправки вступають в силу для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати. Компанія буде застосовувати дані поправки до договорів, за якими ще не виконані всі обов'язки на дату початку річного звітного періоду, в якому вперше застосовуються дані поправки.

- Поправка до МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності» - дочірня організація, вперше застосовує Міжнародні стандарти фінансової звітності

В рамках процесу щорічних удосконалень МСФЗ, період 2018-2020 років, Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності». Відповідно до даної поправки дочірня організація, яка вирішує застосувати пункт D16 (a) МСФЗ (IFRS) 1, має право оцінювати накопичені курсові різниці з використанням сум, відображених у фінансовій звітності материнського підприємства, виходячи з дати переходу

материнського підприємства на МСФЗ. Дана поправка також може бути застосована до асоційованих організацій та спільних підприємств, які вирішують застосовувати пункт D16 (а) МСФЗ (IFRS) 1.

Дана поправка набирає чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати. Допускається дострокове застосування.

•Поправка до МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» - комісійна винагорода під час проведення «тесту 10%» в разі припинення визнання фінансових зобов'язань

В рамках процесу щорічних удосконалень МСФЗ, період 2018-2020 років, Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IFRS) 9. В поправці пояснюються суми комісійної винагороди, які організація враховує при оцінці того, чи суттєво відрізняються умови нового або модифікованого фінансового зобов'язання від умов первісного фінансового зобов'язання. До таких сум відносяться тільки ті комісійні винагороди, які були виплачені або отримані між певним кредитором і позичальником, включаючи комісійну винагороду, виплачену або отриману кредитором або позичальником від імені іншої сторони. Організація повинна застосовувати дану поправку щодо фінансових зобов'язань, які були модифіковані або замінені на дату початку (або після неї) річного звітного періоду, в якому організація вперше застосовує дану поправку.

Дана поправка набирає чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати. Допускається дострокове застосування. Компанія застосує цю поправку щодо фінансових зобов'язань, які були модифіковані або замінені на дату початку (або після неї) річного звітного періоду, в якому вперше застосовується дана поправка.

Очікується, що дана поправка суттєво не вплине на Компанію.

•Поправка до МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство» - оподаткування при оцінці справедливої вартості

В рамках процесу щорічних удосконалень МСФЗ, період 2018-2020 років, Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство». Дана поправка виключає вимогу в пункті 22 МСФЗ (IAS) 41 про те, що організації не включають до розрахунку грошові потоки, пов'язані з оподаткуванням, при оцінці справедливої вартості активів, що належать до сфери застосування МСФЗ (IAS) 41.

Організація повинна застосовувати дану поправку перспективно щодо оцінки справедливої вартості на дату початку (або після неї) першого річного звітного періоду, починається 1 січня 2022 року або після цієї дати. Допускається дострокове застосування.

Очікується, що дана поправка суттєво не вплине на Компанію.

5. Основні засоби та нематеріальні активи

Основні засоби та нематеріальні активи представлені:

Інвестиційна нерухомість Будинки, споруди та передавальні пристрої
Машини та обладнання
Інструменти, прилади, інвентар
Малоцінні та інші необоротні матеріальні активи
Нематеріальні активи
Інші

Всього
Первісна вартість

Залишок на 01.01.2019-6 178198127456269

Надходження --21---233254

Вибуття -----

Залишок на 31.12.2019-6 1784081272786 523

Надходження -21450---509264

Вибуття -117----117

Залишок на 31.12.2020-62759081277877 179

Накопичена амортизація

Залишок на 01.01.2019-87219812713913

Нарахування за рік-2413---15259

Вибуло за рік-----

Залишок на 31.12.2019-1113228127281190

Нарахування за рік-7017---52139

Вибуло за рік-----

Залишок на 31.12.20-1183398127801329

Чиста балансова вартість

На 31.12.2019-506518---2505 333

На 31.12.2020-509251---7075 850

6.Грошові кошти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають:

(в тисячах гривень)31 грудня 2020 31 грудня 2019

Рахунок у банку 3 27582 090

Резерв знецінення --

Всього3 27582 090

Грошові кошти включають готівкові кошти, кошти на рахунках Компанії та короткострокові високоліквідні фінансові інвестиції, які вільно конвертуються у певні суми грошових коштів і які характеризуються незначним ризиком зміни вартості. Суми, що стосуються коштів, використання яких обмежено, виключаються з грошових коштів та їх еквівалентів.

На 31.12.2020 не існувало обмежень щодо використання грошових коштів.

Грошові кошти знаходяться на рахунках в державних банках, тому не знецінювались.

7.Дебіторська заборгованість

(в тисячах гривень)31 грудня 2020 31 грудня 2019

Інша поточна дебіторська заборгованість267 244217 375

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом66 72517 806

Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами28 3466 992

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги164718

Всього362 479242 891

Дебіторська заборгованість не забезпечена заставою.

Дебіторська заборгованість є безвідсоткова і погашається в ході звичайної господарської діяльності Товариства.

8.Статутний капітал

(в тисячах гривень)31 грудня 2020 31 грудня 2019

Зареєстрований статутний капітал4 9594 959

Всього4 9594 959

Формування статутного капіталу Компанії здійснюється виключно грошовими коштами відповідно до вимог чинного законодавства.

Відповідно до рішень загальних зборів та договорів купівлі і продажу частки у статутному капіталі Компанії, учасниками Фонду володіють наступними частками:

31 грудня 2020 31 грудня 2019

ТОВ «КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" (ПЗНВІФ Міський Квартал)65%65%

ТОВ «СІТІ ВАН ДЕВЕЛОПМЕНТ»35%-

ТОВ «БУДСПЕЦСЕРВІС»-35%

Всього100%100%

9.Запаси

(в тисячах гривень)31 грудня 202031 грудня 2019

Незавершене виробництво340 10671 760

Малоцінні та швидкозношувані предмети96

Сировина і матеріали33

Запасні частини11

Всього340 11971 770

10.Фінансові інвестиції

(в тисячах гривень)31 грудня 202031 грудня 2019

Цільові облігації465 443781 510

Всього465 443781 510

11.Кредиторська заборгованість за основною діяльністю

Станом на 31 грудня кредиторська заборгованість за основною діяльністю мали наступну структуру (в тис. грн.):

31 грудня 202031 грудня 2019

Заборгованість за одержаними авансами52 214-

Заборгованість за товари, роботи, послуги133110

Заборгованість за розрахунками з бюджетом65-
 Поточні забезпечення6015
 Всього 52 472125
 Прострочена кредиторська заборгованість на дату балансу відсутня.
 12.Інші довгострокові зобов'язання
 (в тисячах гривень)31 грудня 202031 грудня 2019
 Зобов'язання за облігаціями1 194 5841 194 584
 Всього1 194 5841 194 584
 13.Інші зобов'язання
 (в тисячах гривень)31 грудня 202031 грудня 2019
 Податковий кредит4 6481 132
 Всього4 6481 132
 14.Податок на прибуток
 Витрати з податку на прибуток:
 31 грудня 202031 грудня 2019
 Витрати з поточного податку на прибуток--
 Всього (витрати) /відшкодування з податку на прибуток--
 Узгодження витрат з податку на прибуток та облікового прибутку за роки, які закінчилися 31
 грудня 2020 та 2019 років:
 31 грудня 202031 грудня 2019
 Прибуток/(збиток) до оподаткування(52 973)2 819
 Теоретичні податкові відрахування за відповідною ставкою оподаткування 18%(9 535)507
 Коригування облікового прибутку:
 Перенесення невикористаних податкових збитків на майбутні періоди9 535(507)
 Витрати з податку на прибуток--
 15.Адміністративні витрати
 (в тисячах гривень)31 грудня 202031 грудня 2019
 Розрахунки за податками1 0053 904
 Рахунки в банках94158
 Розрахунки за виплатами працівникам825434
 Розрахунки з постачальниками та підрядниками418362
 Знос (амортизація) необоротних активів249247
 Розрахунки за страхуванням18295
 Забезпечення майбутніх витрат і платежів809
 Всього3 700 5 109
 16.Інші доходи
 (в тисячах гривень)31 грудня 202031 грудня 2019
 Інші доходи319 894421 436
 Всього319 894 421 436
 Інші доходи Компанії відображають доходи від продажу цінних паперів.
 17.Інші операційні витрати
 (в тисячах гривень)31 грудня 202031 грудня 2019
 Витрати на створення резерву сумнівних боргів50 218-
 Витрати пов'язані з випуском ЦПІ 425-
 Інші витрати господарської діяльності1 3503 091
 Списання безнадійної заборгованості27-
 Всього53 020 3 091
 18.Інші витрати
 (в тисячах гривень)31 грудня 202031 грудня 2019
 Операції з фінансовими інвестиціями3 18 053418 967
 Списання необоротних активів433-
 Всього3 18 486 418 967
 19.Справедлива вартість
 Всі активи і зобов'язання, які оцінюються у фінансовій звітності за справедливою вартістю або

справедлива вартість яких розкривається у фінансовій звітності, класифікуються в рамках описаної нижче ієрархії справедливої вартості на основі вихідних даних найнижчого рівня, які є значними для оцінки справедливої вартості в цілому:

- Рівень 1 - Цінові котирування активних ринків для ідентичних активів або зобов'язань;
- Рівень 2 - Моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії, є прямо або побічно спостерігаються на ринку;
- Рівень 3 - Моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії, не є спостережуваними на ринку.

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2020:

Справедлива вартість за різними моделями оцінки
Всього справедлива вартість
Всього балансова вартість

Рівень I Рівень II Рівень III

Активи, справедлива вартість яких розкривається

Цільові облігації-465 443-465 443 465 443

Грошові кошти та короткострокові депозити 3 275--3 275 3 275

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги---164 164

Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги--133 133 133

У 2020 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

Керівництво визначило, що справедлива вартість грошових коштів та короткострокових депозитів, дебіторської заборгованості, виданих кредитів та кредиторської заборгованості приблизно дорівнює їх балансовій вартості, головним чином, з огляду на нетривалі терміни погашення даних інструментів.

Для визначення справедливої вартості використовувались наступні методи та припущення:

- Справедлива вартість інвестиційних сертифікатів визначається з використанням моделі, що базується на поточних цінах на нерухомість.

Нижче представлені значні неспостережувані вихідні дані, які використовуються для оцінок справедливої вартості, віднесених до Рівню 3 ієрархії справедливої вартості, разом з кількісним аналізом чутливості на 31 грудня 2020:

Модель оцінки
Значні неспостережувані вихідні дані
Чутливість справедливої вартості до вихідних даних

Інвестиційні сертифікати
Модель DCF
Середнє зважена вартість нерухомості
Збільшення

(зменшення) вартості на 5% - призведе до збільшення (зменшення) СВ на 23 272 тис. грн.

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2019:

Справедлива вартість за різними моделями оцінки
Всього справедлива вартість
Всього балансова вартість

Рівень I Рівень II Рівень III

Активи, справедлива вартість яких розкривається

Цільові облігації-781 510-781 510 781 510

Грошові кошти та короткострокові депозити 82 090-- 82 090 82 090

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги-718

718

718

Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги--110 110 110

У 2019 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

Керівництво визначило, що справедлива вартість грошових коштів та короткострокових депозитів, дебіторської заборгованості, виданих кредитів та кредиторської заборгованості приблизно дорівнює їх балансовій вартості, головним чином, з огляду на нетривалі терміни погашення даних інструментів.

Для визначення справедливої вартості використовувались наступні методи та припущення:

- Справедлива вартість інвестиційних сертифікатів визначається з використанням моделі, що базується на поточних цінах на нерухомість.

Нижче представлені значні неспостережувані вихідні дані, які використовуються для оцінок

справедливої вартості, віднесених до Рівню 3 ієрархії справедливої вартості, разом з кількісним аналізом чутливості на 31 грудня 2019:

Модель оцінки Значні неспостережувані вихідні дані Чутливість справедливої вартості до вихідних даних

Інвестиційні сертифікати Модель DCF Середнє зважена вартість нерухомості Збільшення (зменшення) вартості на 5% - призведе до збільшення (зменшення) СВ на 39 076 тис. грн.
20. Ризики

Функція управління ризиками здійснюється Компанією у відношенні фінансових ризиків, операційних ризиків та юридичних ризиків.

Фінансові ризики включають ринковий ризик, кредитний ризик і ризик ліквідності.

Основними цілями управління фінансовими ризиками є: 1) визначення лімітів ризику; 2) переконання, що схильність до ризиків залишається в цих межах. Управління операційними та юридичними ризиками має забезпечувати належне дотримання внутрішніх регламентів і процедур з метою мінімізації операційних та юридичних ризиків.

Ринковий ризик. Компанія приймає на себе ринковий ризик. Ринковий ризик, пов'язаний з відкритими позиціями по: (а) іноземним валютам, (б) процентним активами й зобов'язаннями і (в) змін в ціні. Керівництво встановлює ліміти щодо рівня ризиків, які можуть бути прийнятні. Чутливості до ринкових ризиків включені нижче, засновані на зміні факторів, за умови, що всі інші фактори стали.

Валютний ризик

Компанія не має відкритої валютної позиції та, відповідно, не є вразливою до валютного ризику.

Процентний ризик.

Компанія не володіє фінансовими інструментами з плаваючою процентною ставкою та, відповідно, не є вразливою до процентного ризику.

Кредитний ризик.

Компанія бере на себе кредитний ризик, а саме ризик того, що одна сторона фінансового інструменту призведе до фінансових втрат іншої сторони внаслідок невиконання зобов'язання за договором. Кредитний ризик виникає в результаті продажу товарів на умовах кредиту та інших угод з контрагентами, внаслідок яких виникають фінансові активи.

Керівництво Компанії контролює рівні кредитного ризику при розгляді ризику по відношенню до контрагентів або груп контрагентів на індивідуальній основі.

Керівництво Компанії аналізує дебіторську заборгованість на предмет знецінення і стежить за простроченими залишками.

Компанія є вразливою до кредитного ризику в сумі балансової вартості фінансових активів.

Ризик ліквідності.

Ризик ліквідності являє собою ризик того, що терміни погашення активів та зобов'язань не збігаються. Розбіжність даних позицій потенційно підвищує прибутковість, але може також збільшити ризик виникнення збитків. Компанія має процедури з метою мінімізації таких втрат, а саме, таких як підтримка достатньої кількості грошових коштів. У разі недостатньої або надлишкової ліквідності Компанія реалізує переміщення ресурсів і коштів для досягнення оптимального фінансування потреб бізнесу.

21. Управління капіталом

Компанія управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності підприємства в майбутньому і одночасної максимізації прибутку засновників за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів. Керівництво Компанії регулярно переглядає структуру свого капіталу.

Керівництво Компанії оцінило вплив цих ризиків та визнало його несуттєвим.

22. Розрахунки та операції з пов'язаними сторонами.

Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона контролюється іншою, знаходяться під сумісним контролем з нею, або може значно впливати на іншу сторону при прийнятті фінансових рішень або здійснювати над нею сумісний контроль.

Операції з пов'язаними сторонами:

(в тисячах гривень) 31 грудня 2020 31 грудня 2019

Компенсація провідному управлінському персоналу 360224

23. Події після дати балансу

Після 31 грудня 2020 року до дати затвердження керівництвом фінансової звітності не відбувалося подій, які могли б вплинути на фінансовий стан Товариства.