

Титульний аркуш

20.04.2023

(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

Чуканов Олександр Вячеславоович

(посада)

(підпис)

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої
особи емітента)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2022 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДСПЕЦСЕРВІС"
2. Організаційно-правова форма Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи 32555547
4. Місцезнаходження вул. Михайла Драгомирова, буд. 18б, прим. 3, м. Київ, 01103
5. Міжміський код, телефон та факс (044) 2200022, (044) 2200022
6. Адреса електронної пошти kam@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://www.bss.informs.net.ua>
на власному веб-сайті
учасника фондового ринку

20.04.2023

(URL-адреса сторінки)

(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 checked="" 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.	<input type="checkbox"/>

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 цінних 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. 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. Особлива інформація не виникла. У зв'язку з тим, що страховик Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС" на даний час пройшов процес реорганізації, та перестав бути страховою компанією, а єдина серія облігацій ЕЕ (якою Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС" є страховиком) закінчила обіг 22.06.2017 р., а дострокове погашення закінчилося 07.02.2018 р., та облігації в кількості 15995 шт. не були пред'явлені їх власником до погашення у зв'язку з накладенням судом арешту на ці облігації (в цивільній справі No 638/15252/16-ц про розподіл майна подружжя), а всі інші облігації були погашені іншим власником. Емітент чекає, коли останні облігації серії ЕЕ, а саме 15995 шт. власником облігацій будуть пред'явлені до погашення. Тому Емітент не може перезаключити договір страхування з іншою страховою компанією, тому що не можливо в договорі прописати нові дати та умови, у зв'язку з тим, що обіг та погашення облігацій серії ЕЕ закінчився, та не може розкрити проміжну звітність старого страховика.

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДСПЕЦСЕРВІС"	
2. Скорочене найменування (за наявності)	ТОВ "БУДСПЕЦСЕРВІС"	
3. Дата проведення державної реєстрації		09.09.2003
4. Територія (область)	Київ	
5. Статутний капітал (грн)		1000000000,00
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)		40
9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД	Найменування виду діяльності	Код за КВЕД
	Організація будівництва будівель	41.10
	Допоміжне обслуговування наземного транспорту	52.21
	Інші види грошового посередництва	64.19
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	UA943204780000026003212003333	
4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"	
5) МФО банку	320478	
6) IBAN	UA943204780000026003212003333	

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
Виконання будівельних робіт	№ 2053-Пч/С	17.06.2010	Інспекція Державного архітектурно-будівельного контролю в м. Києві	
Опис: дозвіл виданий на період будівництва				

14. Інформація про рейтингове агентство

Найменування рейтингового агентства	Ознака рейтингового агентства (уповноважене, міжнародне)	Дата визначення або оновлення рейтингової оцінки емітента або цінних паперів емітента	Рівень кредитного рейтингу емітента або цінних паперів емітента
1	2	3	4
ТОВ "Кредит-Рейтинг"	Уповноважене рейтингове агентство	Оновлення рейтингової оцінки емітента	uaBBB+
		28.06.2022	
Опис: д/н			
ТОВ "Кредит-Рейтинг"	Уповноважене рейтингове агентство	Оновлення рейтингової оцінки емітента	uaBBB+
		27.09.2022	
Опис: д/н			
ТОВ "Кредит-Рейтинг"	Уповноважене рейтингове агентство	Оновлення рейтингової оцінки емітента	uaBBB+
		22.11.2022	
Опис: д/н			

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 2022 році не відбувалися зміни у розподілу частки засновників Товариства.

Інформація про чисельність працівників

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб): 40 працівник.

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) станом на 31.12.22 року : 39 працівників.

Фонд оплати праці: 7696101,52 грн.

Факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року: зменшення на 761610,71 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 отримувал 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 було будівництво житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка №2) в Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва), а саме: будинки № 63; № 64, № 69, будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, яке розпочато у 2015 р., будинки № 70, № 71.1; № 71.2, № 72.1, № 72.2 будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, № 81.1, №82 яке розпочато у 2017 р. Всі ці об'єкти ввели в експлуатацію у 2020 році. Ця діяльність не мала сезонного характеру. Основними клієнтами та ринками збуту є переважно фізичні особи. Методом продажу є реалізація квадратних метрів та мвшиномісць. Емітент не здійснює та не здійснював реалізацію ніяких робіт та послуг, окрім вищевказаного будівництва. Для будівництва житлового комплексу підприємство заключало договори на поставку сировини з виробниками будівельних матеріалів. Існувало близько 10 основних постачальників, які поставляли бетон, цеглу, арматуру, щебень та інше. Ціни на будівельні матеріали зросли у порівнянні з 2021 роком на 15-20%. 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 не стабільний попит на новозбудоване житло, але він обмежений у зв'язку з бойовими діями на території України спричинені агресією Російської Федерації, 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;
- погіршення загальної економічної ситуації в Україні;
- 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

У 2012-2014 р. були придбані цінні папери, які частково були реалізовані у 2014 р. Протягом 2016-2022 року Емітент продавав власну нерухомість. Емітент не планує значних інвестицій або придбання, які напряму пов'язані з його господарською діяльністю.

Інформація про основні засоби емітента

Діяльність підприємства пов'язана з продажем житлової та нежитлової нерухомості що залишилася на балансі підприємства після погашення цінних паперів, яка розташована у житловому кварталі з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка №2) в Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва), а саме в будинках, що були побудовані б 63; № 64, № 69, будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, яке розпочато у 2015 р., будинки № 70, № 71.1; № 71.2, № 72.1, № 72.2 будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, № 81.1, №82 яке розпочато у 2017 р. Дата закінчення будівництва будинків № 63; № 64, № 69, будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, будинків № 70, № 71.1; № 71.2, № 72.1, № 72.2 будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, № 81.1, №82 відбулося у 2020 році. Основні засоби підприємства складається з офісної техніки, меблів та інше що знаходяться за адресою: м.Київ, вул. Михайла Драгомірова, 18б, приміщення 3. Основні засоби використовуються в повному обсязі. Підприємство орендує офіс для здійснення підприємницької діяльності за адресою м. Київ вкл.. М. Дрогомирова.18. Екологічна ситуація не позначається на використанні основних засобів. Підприємство удосконалило мережу каналізації та електричну мережу. Причини розширення та удосконалення мереж полягали у збільшенні у майбутньому потреб цих мереж. Розширення та удосконалення мереж відбулося за рахунок власних та залучених коштів.

Інформація щодо проблем, які впливають на діяльність емітента

Основними проблемами, є бойові дії на території України спричинені агресією Російської Федерації, фінансова криза в Україні та значне падіння ринку нерухомості, яке виражене у знизиню попити на продукт основної діяльності підприємства. В зв'язку з тим, що емітент випускав іменні, забезпечені, цільові облігації, фактори (чинники) ризику, пов'язані з інвестуванням у цінні папери емітента, могли 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 Емітента здійснювалося за рахунок реалізації цільових, іменних забезпечених облігацій, емітованих підприємством та реалізації квадратних метрів та машиномісць у житловому кварталі з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка №2) в Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва). Робочий капітал складає 124 313 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 ефективно 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 за цінними паперами - 12156 тис грн., перед покупцями за попередніми договорами купівлі-продажу нерухомості – 310 466 тис. грн. Емітент очікує отримати прибуток від виконання договорів купівлі-продажу нерухомості. Кошти, що надходять за цими договорами йшли на фінансування будівництва житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка №2) в Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва) та на провадження діяльності Емітента.

Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік

У планах емітента пошук нових проектів. На діяльність Емітента можуть вплинути такі фактори: подальші бойові дії на території України спричинені агресією Російської Федерації, 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	Компанія "ЮПД (ЮКРЕЙНІАН ПРОПЕРТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД" - 5,71% ТОВ " КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", яке діє від свого імені та за рахунок ПЗНВІФ "МІСЬКИЙ КВАРТАЛ" - 92,25% Товариство з обмеженою відповідальністю "ЮКРЕЙНІАН ДЕВЕЛОПМЕНТ ПАРТНЕРС" - 2,04%
Директор	Виконавчий орган	Чуканов Олександр Вячеславович (призначений на посаду з 18.09.2018 безстроково, підстава: Наказ №20-к від 17.09.2018).

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	Чуканов Олександр Вячеславович	1977	вища	21	ТОВ «БК «Девенстрой», 37000870, Головний інженер	18.09.2018, безстроково
<p>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 2022 року винагорода не виплачувалась. У 2022 році Змін у персональному складі посадових осіб за звітний період не було. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини посадова особа емітента не має.</p> <p>Попередня посада: Головний інженер, ТОВ «БК «Девенстрой». Загальний стаж роботи 21 років</p> <p>Посадова особа займає посаду Інженера з технічного нагляду за будівництвом за сумісництвом ТОВ «Українська Будівельна Реновація».</p>							

1	2	3	4	5	6	7	8
2	Головний бухгалтер	Щуркан Галина Пилипівна	1979	вища	21	ТОВ "Будконструкція", 32493004, Головний бухгалтер	04.11.2014, безстроково

Опис: Повноваження та обов'язки Головного бухгалтера- Здійснює організацію бухгалтерського обліку господарсько-фінансової діяльності та контроль за ощадливим використанням матеріальних, трудових і фінансових ресурсів, схоронністю власності підприємства. Здійснює контроль за дотриманням порядку оформлення первинних і бухгалтерських документів, розрахунків і платіжних зобов'язань, витрат фонду заробітної плати, за встановленням посадових окладів працівникам Товариства, проведенням інвентаризацій основних засобів, товарно-матеріальних цінностей і коштів, перевірок організації бухгалтерського обліку і звітності. Бере участь у проведенні економічного аналізу господарсько-фінансової діяльності Товариства за даними бухгалтерського обліку і звітності з метою виявлення внутрішньогосподарських резервів, усунення втрат і непродуктивних витрат. В 2022 року винагорода не виплачувалась. 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: Головний бухгалтер, ТОВ "Будконструкція". Обіймає посаду головного бухгалтера ТОВ "Шато-Інвест" за сумісництвом. Загальний стаж роботи 21 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)
Компанія "ЮПД (ЮКРЕЙНІАН ПРОПЕРТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ) ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД"	д/н	Теклас Лісіоті, КасандраЦентр, 2-й пов, оф 201-202, Лімасол, Лімасол, д/н, КІПР	5,71
ТОВ " КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", яке діє від свого імені та за рахунок ПЗНВІФ "МІСЬКИЙ КВАРТАЛ"	34981382	вул. Драгомірова, буд. 18, приміщення 3, м. Київ, Печерський, 01103, Україна	92,25
Товариство з обмеженою відповідальністю "ЮКРЕЙНІАН ДЕВЕЛОПМЕНТ ПАРТНЕРС"	34348894	вул. Шота Руставелі, 38-б, к. 12, м. Київ, Печерський, 01033, Україна	2,04
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
05.04.2013	49/2/2013	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000163232	цільові	65,00	2193477	Електронні іменні	142576005,00	0	д/н	0,00	23.06.2017
<p>Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "Будспецсервіс" № 27/03-2013 від 27.03.2013р. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 22 червня 2017 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з нежитловими приміщеннями № 5 який входить до складу житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка №2) в Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва) відповідно до умов емісії. Загальна площа житлового будинку № 5 становить 33715,30 кв.м. і складається з житлової частини - загальною площею 31394,87 кв.м., нежитлових приміщень - загальною площею 2320,43 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 5 становить 202 шт., загальною площею 21934,77 кв.м. Розміщення відкрите (публічне).</p>												
27.12.2017	105/2/2017	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000199939	цільові	165,00	660758	Електронні іменні	109025070,00	0	д/н	0,00	07.07.2020
<p>Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про публічне розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "Будспецсервіс" № 22/11-2017 від 22.11.2017р. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 06 липня 2020 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 840 565 395,00 грн. (Вісімсот сорок мільйонів п'ятсот шістьдесят п'ять тисяч триста дев'яносто п'ять гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями № 71.2 який входить до складу житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка №2) у Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва) відповідно до умов емісії. Загальна площа житлового будинку № 71.2 становить 9538,00 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 6607,58 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 550,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 71.2 становить 89 шт. Проектом передбачено будівництво 16 - поверхового житлового будинку № 71.2. Розміщення відкрите (публічне).</p>												

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
27.12.2017	113/2/2017	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000200018	цільові	165,00	1029000	Електронні іменні	169785000,00	0	д/н	0,00	07.07.2017

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про публічне розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "Будспецсервіс" № 22/11-2017 від 22.11.2017р. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 06 липня 2020 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 840 565 395,00 грн. (Вісімсот сорок мільйонів п'ятсот шістдесят п'ять тисяч триста дев'яносто п'ять гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями № 72.2 який входить до складу житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка №2) у Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва) відповідно до умов емісії. Загальна площа житлового будинку № 72.2 становить 14563,00 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 10290,00 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 680,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 72.2 становить 119 шт. Проектом передбачено будівництво 23 - поверхового житлового будинку № 72.2. Розміщення відкрите (публічне).

5. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску (грн)	Вид забезпечення (порука/страхування/гарантія)	Найменування поручителя/страховика/гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8
05.04.2013	49/2/2013	UA4000163232	142576005	страхування	Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС"	25401697	142576005

Опис: Умови гарантії: Договір добровільного страхування відповідальності перед третіми особами (страхування ризиків непогашення основної суми боргу за цільовими облігаціями) № ДД 130326/001 від 27.03.2013р. Предметом страхування є майнові інтереси Страхувальника, що не суперечать чинному законодавству України, пов'язані з відшкодуванням Страхувальником збитків, що можуть бути завдані власникам облігацій серій СС, DD, EE, FF, GG, II, JJ, KK внаслідок неналежного виконання або невиконання ним своїх зобов'язань за облігаціями серій СС, DD, EE, FF, GG, II, JJ, KK які емітовані Страхувальником відповідно проспекту емісії іменних цільових забезпечених облігацій Товариства з обмеженою відповідальністю «Будспецсервіс» (далі – Проспект емісії).

Дата початку розміщення облігацій 23 квітня 2013 року.
Дата початку погашення облігацій 23 червня 2017 року.

Інші умови договору добровільного страхування відповідальності перед третіми особами (страхування ризиків непогашення основної суми боргу за цільовими облігаціями):
Страховим ризиками за цим Договором є певна подія, на випадок якої проводиться страхування і яка має ознаки ймовірності та випадковості настання.
Страховий випадок - подія, передбачувана Договором страхування, яка відбулась і з настанням якої виникає обов'язок Страховика здійснити виплату страхового відшкодування Страхувальнику або третій особі.
Страховим випадком є пред'явлення Страхувальнику Третьою особою майнової претензії чи подання позову, заявлених у відповідності до норм чинного законодавства України, про відшкодування збитків в зв'язку з подією, що трапилась внаслідок порушення Страхувальником умов розміщення та погашення цільових облігацій серій СС, DD, EE, FF, GG, II, JJ, KK. Подія може бути визнана Страховиком як страховий випадок тільки за умови наявності офіційної претензії до Страхувальника та визнання відповідними державними органами, судовими органами або самим Страхувальником відповідальності останнього за збиток завданий третій особі.

ДІЇ СТРАХУВАЛЬНИКА У РАЗІ НАСТАННЯ СТРАХОВОГО ВИПАДКУ
У разі настання події (обставини), яка має ознаки страхового випадку на умовах Правил, Страхувальник зобов'язаний: При настанні події, що може бути кваліфікована як страховий випадок, Страхувальник або його представник зобов'язаний прийняти усі можливі заходи по запобіганню та зменшенню розміру збитків, а також повідомити про це компетентні органи.
Крім того Страхувальник зобов'язаний:
Страховальник зобов'язаний без затримки, але у будь-якому разі не пізніше 72 годин (за винятком вихідних та святкових днів), повідомити про це Страховика або його представника способом, що дозволяє об'єктивно зафіксувати факт повідомлення, зокрема факсом за номером: 044-239-23-11.
При цьому Страхувальник повинен повідомити:
– номер договору страхування;
– обставини настання події.
Письмово оформити повідомлення про страховий випадок не пізніше 5-ти робочих днів з моменту повідомлення про його настання.
Подати письмову заяву встановленої форми про виплату страхового відшкодування з визначенням обставин страхового випадку.
Надати Страховику всю доступну йому інформацію та документацію, необхідну для встановлення останнім причин та наслідків події, що відбулась, характеру та розміру заподіяної шкоди.

ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЮТЬ НАСТАННЯ СТРАХОВОГО ВИПАДКУ ТА РОЗМІР ЗБИТКУ
Для виплати страхового відшкодування, Страхувальник надає такі документи:
– заяву про виплату страхового відшкодування;
– копію або оригінал Договору страхування (страхового сертифіката, поліса);
– документ, що підтверджує особу, одержувача страхового відшкодування (потерпілу особу);
– копія або оригінал претензії, висунутої третіми особами, які зазнали збиток;
– копія або оригінал рішення суду (господарського суду) та матеріалів справи за позовом третьої особи (третьох осіб) або угоду про відшкодування шкоди, за яким виникає обов'язок Страхувальника відшкодувати збиток третій особі (в разі його наявності).
Страховик може вимагати надання інших документів, які дають змогу з'ясувати факт, причини й обставини настання події, що має ознаки страхового випадку та розмір збитків, яких зазнали треті особи.
Страховик має право на власний розсуд зменшити вимоги щодо документів, визначених пунктом 10.1 Договору.

СТРОК ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ ПРО ВИПЛАТУ АБО ВІДМОВУ У ВИПЛАТІ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ

1	2	3	4	5	6	7	8
<p>– Рішення про виплату або відмову у виплаті страхового відшкодування приймається Страховиком в строк, що не перевищує 30 календарних днів, з моменту надання Страхувальником всіх необхідних документів і відомостей про факт настання події, що має ознаки страхового випадку та документів, що підтверджують розмір збитків Страхувальника.</p> <p>– У разі необхідності проведення експертиз, інших досліджень, отримання відповідей на запити до компетентних організацій, строк прийняття рішення про сплату або відмову у сплаті страхового відшкодування продовжується відповідно на кількість днів, розумно необхідну для отримання відповідних довідок, рішень, витягів тощо, але не більше 3-ох місяців після строку, передбаченого п.11.1 Договору.</p> <p>– Страховик має право відстрочити виплату страхового відшкодування у випадку, коли у нього з'явилися обґрунтовані сумніви стосовно законності прав одержувача на отримання страхового відшкодування. Відшкодування не виплачується до тих пір, поки Страховиком не будуть отримані необхідні докази (документи компетентних органів чи рішення суду щодо законності прав одержувача), але не більше 3-ох місяців після строку, передбаченого п.11.1 Договору.</p> <p>– У випадку прийняття рішення про відмову у виплаті страхового відшкодування, таке рішення повідомляється Страхувальнику в письмовій формі з обґрунтуванням причин відмови протягом 5 робочих днів з моменту його прийняття.</p> <p>Даний Договір набирає чинності, при умові його підписання Сторонами та внесення першого страхового платежу Страхувальником, з дати реєстрації випуску облігацій та проспекту їх емісії Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.</p>							

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 31.12.2022 р. від продажу цільових облігацій на II чергу будівництва за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка No2) у Печерському районі (будинки 63,64,69,70 підземні паркінги 66,81 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23) було залучено коштів у сумі 829785726,00 грн. із них на будинок No 63 - 110066666,00 грн., на будинок No64 - 60357912,00 грн., будинок No69 - 214277893,00 грн., будинок No70 - 304296600,00 грн., підземний паркінг No66 - 16512000,00 грн., підземний паркінг No81 -15360000,00 грн., спортивного комплексу No 65.1, 65.2 - 43455015,00 грн., офісної будівлі No 65.3 - 11123640,00 грн., дошкільного закладу No 23 - 54336000,00 грн., по (будинкам 3,4,5 та підземним паркінгам 26,27) було залучено коштів у сумі 472 547 493,60 грн., із них на будинок 3 - 129 113 968,80 грн., будинок 4 - 128 407 175,00 грн., будинок 5 - 158 506 349,80 грн., підземний паркінг No26 – 28 260 000,00 грн., підземний паркінг No27 - 28 260 000,00 грн, по (будинкам 71.1,71.2,72.1,72.2 та підземним паркінгам 81.1,82) було залучено коштів у сумі 650328566,07 грн., із них на будинок 71.1 - 223791104,07 грн., будинок 71.2 - 115383790,00 грн., будинок 72.1 - 133375100,00 грн., будинок 72.2 - 177206572,00 грн., підземний паркінг No81.1 – 572000,00 грн., підземний паркінг No82 - 0,00 грн. Станом на 31.12.2022 р. було використано кошти на II чергу будівництва за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка No2) у Печерському районі (будинки 63,64,69,70 підземні паркінги 66,81 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23) у сумі 1665916626,96 грн. із них на будинок будинок No 63 - 173869987,66 грн., на будинок No64 - 111747642,55 грн., будинок No69 - 313824176,70 грн., No70 - 377048415,32 грн., підземний паркінг No66 - 180519543,05 грн., підземний паркінг No81 -74934642,45 грн., спортивного комплексу No 65.1, 65.2 - 214020808,49 грн., офісної будівлі No 65.3 - 120547692,21 грн., дошкільного закладу No 23 - 99403718,49 грн., по (будинкам 71.1,71.2,72.1,72.2 та підземним паркінгам 81.1,82) було використано коштів у сумі 1139422128,43 грн., із них на будинок 71.1 - 246569701,55 грн., будинок 71.2 - 175252521,55 грн., будинок 72.1 - 230523475,49 грн., будинок 72.2 - 196218148,82 грн., підземний паркінг No81.1 – 97991483,42 грн., підземний паркінг No82 - 199572460,73 грн, по (будинкам 3,4,5 та підземним паркінгам 26,27) було використано кошти у сумі 815446793,13 грн. з них на будинок будинок No 3 - 222011416,62 грн., на будинок No4 - 205046422,42 грн., будинок No5 - 234664546,57 грн., підземний паркінг No26 - 78016246,09 грн., підземний паркінг No27 - 75708161,43 грн.

Виконання плану будівництва об'єкта нерухомості по II черзі будівництва за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка No2) у Печерському районі (будинки 63,64,69,70 підземні паркінги 66,81 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23) становить 100,00%. Стадія будівництва окремих будинків: будинок No 63 - 100,00%, будинок No64 - 100,00%, будинок No69 - 100,00%, будинок No70 - 100,00%, підземний паркінг No66 - 100,00%, підземний паркінг No81 - 100,00%, спортивний комплекс No 65.1, 65.2 - 100,00%, офісна будівля No 65.3 - 100,00%, дошкільний заклад No 23 - 100,00% по (будинкам 71.1,71.2,72.1,72.2 та підземним паркінгам 81.1,82) становить - 100,00 %, із них на будинок 71.1 - 100,00 %, будинок 71.2 - 100,00%, будинок 72.1 - 100,00 %, будинок 72.2 - 100,00%, підземний паркінг No81.1 – 100,00 %, підземний паркінг No82 - 100,00 %, по (будинкам 3,4,5 та підземним паркінгам 26,27) становить 100,00%. Стадія будівництва окремих будинків: будинок No 3 - 100,00%, будинок No4 - 100,00%, будинок No5 - 100,00%, підземний паркінг No26 - 100,00%, підземний паркінг No27 - 100,00%. Виконані роботи з будівництва побутового містечка будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12, No3, No4, No5 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No 26, No27 магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплекс 18, будинків 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23, тимчасового

електро-та водопостачання будівельного майданчика будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12 No3, No4, No5 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No 26, No27, магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплес 18, будинків 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23 улаштування та випробування пробних паль під житлові будинки No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплес 18, будинків 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23 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 No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплес 18, будинків 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23, знесені зелені насадження з під плям забудови будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12 No3, No4, No5 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No 26, No27, магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплес 18, будинки 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23, забивання шпунтової огорожі паркінгів No28, No30, 29, No31 з розробки котлованів під будинки No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12, No3, No4, No5 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No26, No27 магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплес 18, будинків 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23, з забивання паль житлових будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12, No3, No4, No5, No63, No64, No69, No70, No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No66, No81, No81.1, No82, No83, магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплес 18, спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, підземного паркінгу 81, земляні роботи No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 та підземних паркінгів No81.1, No82, No83, влаштування монолітної плити паркінгу No81.1, No82, No83, влаштування ростверку, колон та пілон монолітного каркасу будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12, No63, No64, No69, No70 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No66, No81 магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплес 18, будинків No4, No3 та підземних паркінгів No26, No27, спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, возведення монолітних конструкцій будинків No6, No7, No9, No 11, No10, No12, No8, No5, No4, No3, No63, No64, No69, No70,71.2,72.2,71.1,72.1 магазин No16, спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, влаштування вертикальних монолітних конструкцій підземного паркінгу No28, No30, No29, No31, No26, No27, No81, No81.1, No82, No66 магазин 17, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, дошкільного закладу No23, електромонтажні роботи будинків No6, No7, No9, внутремайданчикові роботи інженерних мереж будинків No6, No7, No9, No63, No64, No69, No70, No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 підземні паркінги 66,81, 81.1, 82 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, спортивно-оздоровча будівля 21, цегляна кладка будинків No6, No7, No9, No10, No11, No12, No8, No3, No4, No5, будинків 63,64,69,70, 71.1, 71.2, 72.1, 72.2 підземні паркінги 66,81,81.1, 82 магазин 17, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплесу 18, підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No26, No27, дошкільного закладу No23 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, виконання фасадів будинків No6, No7, No9, No10, No11, No12, No8, No5, No4, No3, No69, No63, No64, No70, No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 магазин 17, магазин 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплесу 18, підземного паркінгу No28, No30, No26,

No27, офісної будівлі No 65.3 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, дошкільного закладу No23 гідроізоляція підземних паркінгів No29, No31, No81, No66, No81.1, 82 оздоблювальні роботи будинку No4, No5, No3 та паркінгу No26, No27, внутрішні інженерні мережі будинків No3, No4, No5, 63,64,69,70, 71.1, 71.2, 72.1, 72.2 підземні паркінги 66,81,81.1, 82 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, позамайданчикові теплові інженерні мережі будинків No6, No7, No9, No3, No4, No5 та підземних паркінгів No28, No30, No29, No31, No26, No27 магазин 17, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, дошкільного закладу No23, монтажні пусконаладочні роботи ліфтів будинків No6, No7, No9, No10, No11, No12, No8, No3, No4, No5, No63, No64, No69, No70, No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 благоустрій території будинків No6, No7, No9, No10, No11, No12, No8, No3, No4, No5, No63, No64, No69, No70, No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 та підземного паркінгу No30, No28, No31, No29, No26, No27, No66, No81, No81.1, No82 магазин 17, магазин No16 спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважального комплексу 18, дошкільного закладу No23, спортивний комплекс No 65.1, 65.2, офісна будівля No 65.3, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії KB No16512144977 від 20.08.2012р. - спортивно-оздоровча будівля 21, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії KB No16512224208 від 21.11.2012р. – будинок No9, магазин 17, паркінг No30, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії KB No16512225746 від 22.11.2012р. – будинок No7, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії KB No16512244254 від 18.12.2012р. – будинок No6, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165132460391 від 03.09.2013р. – паркінг No28, спортивно-оздоровчий комплекс No15, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165140581008 від 27.02.2014р. – будинок No10, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165140581007 від 27.02.2014р. – будинок No11, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165140581009 від 27.02.2014р. – будинок No12, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165140581006 від 27.02.2014р. – паркінг No31, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165142800660 від 07.10.2014р. – будинок No8, паркінг No29, магазин No16, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165150410491 від 10.02.2015р. – торгівельно-розважального комплексу 18, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170311536 від 31.01.2017р. – будинок No3, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170311455 від 31.01.2017р. – будинок No4, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170311708 від 31.01.2017р. – будинок No5, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170311692 від 31.01.2017р. – підземний паркінг No27, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170311592 від 31.01.2017р. – підземний паркінг No26, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170831825 від 24.03.2017р. – дошкільний заклад No23, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163190781031 від 19.03.2019р. – спортивний комплекс No 65.1, 65.2, та офісна будівля No 65.3, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163200421071 від 11.02.2020р. – будинок No63, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163200421088 від 11.02.2020р. – будинок No64, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163200421101 від 11.02.2020р. – будинок No69, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163200421123 від 11.02.2020р. – підземний паркінг No66, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163200421137 від 11.02.2020р. – підземний паркінг No81, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163201772023 від 25.06.2020р. – будинок No70, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163201772020 від 25.06.2020р. – підземний паркінг No81.1, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No123200914849 від 15.09.2020р. – будинок No71.1, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No123200914946 від 15.09.2020р. – будинок No71.2, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No123200914495 від 15.09.2020р. – будинок No72.1, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No123200914888 від 15.09.2020р. – будинок No71.2, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No123200914849 від 15.09.2020р. – підземний паркінг No82. На проектні роботи по II черзі будівництва за адресою: м.

Київ, вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка No2) у Печерському районі використані кошти у сумі - 182587830,27 грн. На підрядні роботи по II черзі будівництва за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка No2) у Печерському районі (будинки 63,64,69,70 підземні паркінги 66,81 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23) використані кошти у сумі - 1587643914,23 грн., по (будинкам 71.1,71.2,72.1,72.2 та підземним паркінгам 81.1,82) використані кошти у сумі - 1074756301,60 грн, по (будинкам 3,4,5 та підземним паркінгам 26,27) використані кошти у сумі - 74828358,94 грн.

XIII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

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

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1.Виробничого призначення:	26972	24825	0	0	26972	24825
будівлі та споруди	20972	20972	0	0	20972	20972
машини та обладнання	680	637	0	0	680	637
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	5320	3216	0	0	5320	3216
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	26972	24825	0	0	26972	24825

Опис: Термін користування основними засобами машинами та обладнанням становить 5 років,. Первісна вартість основних засобів споруд становить - 24825тис. грн. Ступінь зносу становить 55%, ступінь використання машин та обладнання - 97%. Сума нарахованого зносу на 2022 рік -381 тис. грн. Термін користування будівель та споруд - понад 25 років. Ступінь зносу - 6% Зміни у вартості основних засобів у 2022 році обумовленні виведенням із експлуатації основних засобів, а саме машин та обладнання після проведення інвентаризації та визначення придатності машин та обладнання для подальшого використання в господарській діяльності підприємства у подальшому, та виведенням із експлуатації тимчасових тутульних споруд, які використовувалися при будівництві оскільки будівництво було закінчено Тимчасові основні засоби були виведені із експлуатації. 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)	25966	34099
Статутний капітал (тис. грн)	1000000	1000000
Скоригований статутний капітал (тис. грн)	1000000	1000000

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 -974034 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -974034 тис.грн.
Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -965901 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -965901 тис.грн.

Висновок: Вартість чистих активів товариства з обмеженою відповідальністю менша від статутного капіталу (скоригованого). Вартість чистих активів товариства не менша від мінімального розміру статутного капіталу, встановленого законом. Згідно з вимогами п.4 ст.144 Цивільного кодексу України після закінчення другого та кожного наступного фінансового року товариство зобов'язане оголосити про зменшення свого статутного капіталу і зареєструвати відповідні зміни до статуту у встановленому порядку, якщо учасники не прийняли рішення про внесення додаткових вкладів.

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	189854,046	X	X
у тому числі:				
Позика Договір № П-28/1/05	28.05.2021	10754,5	10	31.07.2023
Позика Договір № П-10/06	10.06.2021	30000	10	31.07.2023
Позика Договір № П-11/06	11.06.2021	30000	10	31.07.2023
Позика Договір № П-14/4/06	14.06.2021	30000	10	31.07.2023
Позика Договір № П-14/3/06	14.06.2021	31053,746	10	31.07.2023
Позика Договір № П-14/2/06	14.06.2021	11000	10	31.07.2023
Позика Договір № П-14/06	14.06.2021	30000	10	31.07.2023
Позика Договір № П-24/22	24.02.2022	17045,8	10	31.07.2023
Зобов'язання за цінними паперами	X	12156,55	X	X
у тому числі: за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	12156,55	X	X
Облігації серії EE	05.04.2013	1039,675	0	23.06.2017
Облігації серії BBB	27.12.2017	5541,525	0	07.07.2020
Облігації серії ZZ	27.12.2017	5575,35	0	07.07.2020

за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (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	351	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	630367,931	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	334334,473	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	1167064	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: Вид послуг, які надає особа: Послуги з аудиту.	

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю "Кредит-Рейтинг"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	31752402
Місцезнаходження	вул. Межигірська, 1, м. Київ, Подільський, 04070, УКРАЇНА
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	6
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	д/н
Дата видачі ліцензії або іншого документа	10.04.2012
Міжміський код та телефон	(044) 490-25-50
Факс	(044) 490-25-54
Вид діяльності	Юридична особа, яка уповноважена здійснювати рейтингову оцінку емітента та/або його цінних паперів
Опис: Вид послуг, які надає особа: Здійснення рейтингової оцінки.	

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	відсутня
Дата видачі ліцензії або іншого документа	01.01.2020
Міжміський код та телефон	(044) 591 04 00
Факс	(044) 482 52 14
Вид діяльності	Депозитарна діяльність Центрального депозитарію
Опис: Вид послуг, які надає особа: Депозитарну діяльність.	

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	ДКЦПФР
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: Вид послуг, які надає особа: Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність депозитарної установи.	

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДСПЕЦСЕРВІС"		за ЄДРПОУ	2023.01.01 32555547
Територія м.Київ, Печерський р-н		за КАТОТТГ	UA800000000000 624772
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю		за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності Організація будівництва будівель		за КВЕД	41.10

Середня кількість працівників 40

Адреса, вул. Михайла Драгомирова, буд. 18б, прим. 3, м. Київ, Печерський, 01103, УКРАЇНА, (044) 2200022 телефон

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

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31.12.2022 р.

Форма № 1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	928	114
первісна вартість	1001	1525	281
накопичена амортизація	1002	597	167
Незавершені капітальні інвестиції	1005	54190	44737
Основні засоби	1010	22229	21880
первісна вартість	1011	27028	25660
знос	1012	4799	3780
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	77347	66731

1	2	3	4
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	501228	442416
<i>Виробничі запаси</i>	1101	12058	1378
<i>Незавершене виробництво</i>	1102	0	0
<i>Готова продукція</i>	1103	355783	281466
<i>Товари</i>	1104	133387	159572
Поточні біологічні активи	1110	0	0
<i>Депозити перестрахування</i>	1115	0	0
<i>Векселі одержані</i>	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	79900	75413
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	36119	14550
з бюджетом	1135	9124	4061
у тому числі з податку на прибуток	1136	2214	2214
<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	558347	547860
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	4950
Гроші та їх еквіваленти	1165	22526	1906
<i>Готівка</i>	1166	0	0
<i>Рахунки в банках</i>	1167	22526	1906
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	43751	35143
Усього за розділом II	1195	1250995	1126299
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	1328342	1193030

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	1000000	1000000
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	(965901)	(974034)
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)
<i>Інші резерви</i>	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	34099	25966
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	14437	12157
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	14437	12157
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	6641	9683
розрахунками з бюджетом	1620	203	351
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	97
розрахунками з оплати праці	1630	12	348
<i>Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами</i>	1635	364176	310466
<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	18045	653
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
<i>Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків</i>	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	890729	833309
Усього за розділом III	1695	1279806	1154907

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	1328342	1193030

Примітки: д/н

Керівник Чуканов О.В.

Головний бухгалтер Цуркан Г.П.

КОДИ
2023.01.01
32555547

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

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

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	109633	1316893
<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	(57457)	(839991)
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	<i>2070</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Валовий: прибуток	2090	52176	476902
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	94042	112712
<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	(10411)	(13719)
Витрати на збут	2150	(1669)	(4562)
Інші операційні витрати	2180	(131663)	(622728)
<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	2475	0
збиток	2195	(0)	(51395)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	5	35
Інші доходи	2240	51	23463
<i>Дохід від благодійної допомоги</i>	<i>2241</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Фінансові витрати	2250	(9711)	(30084)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(953)	(24615)
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	<i>2275</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(8133)	(82596)

Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	0	0
збиток	2355	(8133)	(82596)

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	(8133)	(82596)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	1594	280
Витрати на оплату праці	2505	7695	8836
Відрахування на соціальні заходи	2510	1542	1783
Амортизація	2515	382	380
Інші операційні витрати	2520	122792	157749
Разом	2550	134005	169028

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

Чуканов О.В.

Головний бухгалтер

Цуркан Г.П.

КОДИ
2023.01.01
32555547

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

Форма № 3

Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	4086	97125
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	70265	359246
Надходження від повернення авансів	3020	0	71
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	5	7
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	45
Витрачання на оплату:	3100	(7292)	(25609)
Товарів (робіт, послуг)			
Праці	3105	(5974)	(6840)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(1573)	(1803)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(8009)	(14716)
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	(0)	(12901)
Витрачання на оплату авансів	3135	(17221)	(106794)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(216)	(96070)
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	(0)	(0)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	34071	204662
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	14356	186114
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	(0)	(0)
необоротних активів	3260	(0)	(0)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(16014)	(167320)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(1658)	18794
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	98560	870900
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	250
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(148093)	(1081969)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(3473)	(13062)
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	(27)	(93)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	(53033)	(223974)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	(20620)	(518)
Залишок коштів на початок року	3405	22526	23130
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	(86)
Залишок коштів на кінець року	3415	1906	22526

Примітки: д/н

Керівник

Чуканов О.В.

Головний бухгалтер

Цуркан Г.П.

Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ Дата (рік, місяць, число)
"БУДСПЕЦСЕРВІС" за ЄДРПОУ

КОДИ
2023.01.01
32555547

Звіт про власний капітал
за 2022 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	1000000	0	0	0	(965901)	0	0	34099
Коригування: Зміна облікової політики	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
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	1000000	0	0	0	(965901)	0	0	34099
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	(8133)	0	0	(8133)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	(8133)	0	0	(8133)
Залишок на кінець року	4300	1000000	0	0	0	(974034)	0	0	25966

Примітки: д/н

Керівник

Чуканов О.В.

Головний бухгалтер

Цуркан Г.П.

**Примітки до фінансової звітності,
складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності**

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДСПЕЦСЕРВІС»
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року (в тисячах гривень)

1. Інформація про підприємство та основа підготовки фінансової звітності

БУДСПЕЦСЕРВІС (далі – Товариство, Компанія) є товариством з обмеженою відповідальністю, зареєстрованим і діючим в Україні.

Компанія зареєстрована Печерською районною у місті Києві Державною адміністрацією 09.09.2003 р. в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб за кодом ЄДРПОУ 32555547.

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, вул. Михайла Драгомирова, буд.18, корп. Б, офіс 3. Середня кількість працівників Компанії по штатному розкладу складає 40 осіб.

Ця фінансова звітність була затверджена до випуску 30 березня 2022 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.

Інформація про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності

Кінцевим бенефіціарним власником ТОВ «БУДСПЕЦСЕРВІС» є Хмельницький Василь Іванович.

Бізнес середовище в умовах якого компанія здійснює діяльність

2022 рік - рік повномасштабної війни росії проти України, яка була розпочата 24.02.2022. Цей фактор повністю поглинув наслідки окупації Криму та частини Донеччини та Луганщини, а також COVID-19.

Прямі збитки України від війни оцінюються у 200 млрд USD, а загальні майже у 1 трлн USD. Війна на території держави – це, як правило, економічний колапс. Та Україна до останнього часу доводила, що зможе вистояти економічно і фінансово. Вистояла банківська система, уряд продовжував платити пенсії та зарплати, гривня девальвувала, але не втратила ролі головного засобу платежу.

Сукупна міжнародна бюджетна допомога Україні в 2022 році склала 28 млрд USD. Основні країни-донори – США, ЄС, Канада, Великобританія. Їх внесок становить третину видатків українського зведеного бюджету-2022. При цьому сукупна потреба у фінансуванні перевищила 45 млрд дол. США, і брак коштів від міжнародних партнерів перекрили монетарним фінансуванням НБУ та внутрішніми запозиченнями.

Динаміка ВВП

У 2022 році ВВП України скоротився приблизно на третину - це найбільше падіння економіки в історії України. Для порівняння, фінансова криза 2009 призвела до падіння на 15%, початок війни з РФ – на 6,6% в 2014 та 9,8% в 2015 роках. В 2023 очікується падіння ще на 5%.

Металургія. Протягом перших місяців повномасштабного вторгнення чорна металургія втратила приблизно третину своїх активів. Зруйновані «Азовсталь» та ММК ім. Ілліча, відповідно другий і третій за розмірами металургійні заводи України, пошкоджено та зупинено Авдіївський коксохімічний завод. Восени частково постраждав і найбільший металургійний завод – «АрселорМіттал Кривий Ріг». Інші заводи спочатку зупинились, а потім періодично відновлювали виробництво. Окрім власне руйнувань, величезною проблемою стало блокування морських торговельних портів, через які проходила переважна більшість експорту металопродукції. Все це призвело до сильного падіння показників галузі - випуск металургійної продукції скоротився на 70%. В рейтингу світових виробників сталі Worldsteel Україна впала з 14-го місця в 2021 до 22-го за результатами 2022.

Енергетика та паливне. Перші кілька місяців повномасштабного вторгнення в Україні вирувала паливна криза. Агресори зруйнували Кременчуцький нафтопереробний завод (найбільший діючий НПЗ) та низку нафтобаз. Також припинились поставки нафтопродуктів з Росії та Білорусі, які були основними постачальниками. Тож Україні довелось, по суті, з нуля налагоджувати паливну логістику. Позбутися дефіциту та багатогодинних черг вдалось лише в липні, але в

буквальному сенсі дорогою ціною. З початку року пальне подорожчало на 65%.

Згодом почалась атака на інший сегмент енергетики – виробництво, передачу та розподіл електричної енергії. Окрім окупації Запорізької АЕС, найбільшої в Європі, в жовтні агресор розпочав завдавати удари по об'єктах генерації та розподілу. Через два місяці після початку таких атак в Україні не залишилось жодної ГЕС та ТЕС, яка б не потрапила під обстріли. Пошкоджено щонайменше половина високовольтних елементів. В результаті Україна стикнулася з дефіцитом електричної енергії. Національний оператор передачі «Укренерго» був змушений обмежувати споживання. Вся країна жила за графіками відімкнень, яких, до того ж, не завжди вдається дотримуватись. Після кожного чергового удару ситуація погіршувалась, і після ракетних ударів 23 листопада був недовгий, але повний блекаут.

Однак поступово критичну енергетичну інфраструктуру було відновлено, а генерація вийшла на рівень, який забезпечує основні потреби споживачів (з врахуванням падіння промислового виробництва в 2 рази). Європейські країни виступили з програмою підтримки енергетичного сектору України шляхом надання обладнання і резервних енергетичних потужностей. Таким чином очікується стабільність на енергетичному ринку найближчим часом.

Сільське господарство. Через втрату та мінування територій, логістичні проблеми та незрозумілі перспективи експорту Україна зазнала суттєвих втрат в сільському господарстві. На даний час обробляються площі в 55% від довоєнних. Крім того росія викрала майже 40 млн. тон зернової продукції, яка знаходилась на тимчасово окупованих територіях.

В липні під тиском міжнародних партнерів росія погодилась на «Зернову ініціативу», яка відкрила одеські порти для аграрного експорту. Крім того, трейдерам та логістам вдалось налагодити постачання наземними каналами. Загалом з початку 2022/23 маркетингового року Україна експортувала 20 млн тонн зернових культур. З них експорт через морські порти (в рамках «Зернової ініціативи») склав 14 млн тонн. Цей фактор додав прогнозованості експортним можливостям.

Зовнішній сектор. Профіцит поточного рахунку платіжного балансу у 2022 році становив 8.6 млрд USD (5.8% від ВВП) порівняно з дефіцитом у 3.9 млрд USD (1.9% від ВВП) у 2021 році.

Профіцит сформувався головним чином завдяки отриманню грантів від міжнародних партнерів і скороченню виплат за інвестиційними доходами. Водночас значно розширилося від'ємне сальдо торгівлі товарами та послугами, у тому числі за рахунок значних витрат громадян України, які перебувають за кордоном. Без урахування реінвестованих доходів та грантів від міжнародних партнерів дефіцит становив 5.3 млрд USD (у 2021 році профіцит становив 1.0 млрд USD).

Експорт товарів і послуг зменшився на 29.9% в основному через скорочення експорту чорних та кольорових металів на 62.6% та продовольчих товарів на 15.5% (у 2021 році збільшився на 34.3%), тоді як їх імпорт знизився лише на 3.9% (у 2021 році зріс на 33.4%).

Монетарний та фінансовий сектори

Інфляція у річному вимірі за підсумками 2022 склала близько 30%. Для країни у стані війни такий рівень інфляції є цілком помірним.

Золотовалютні резерви залишаються стабільними на рівні 28 млрд USD. Ключовим чинником стало надходження міжнародної допомоги від ЄС та Сполучених Штатів.

Нацбанк проводить політику фіксованого валютного курсу від початку повномасштабної війни. Курс зафіксували ще 24 лютого на рівні 29,25 UAH/USD; разом з низкою адміністративних обмежень це рішення дозволило уникнути паніки та обвалу курсу. З часом стала проявлятися розбіжність між офіційним та ринковим курсом валют, і НБУ відкоригував курс, підвищивши його до 36,57 UAH/USD.

НБУ утримує облікову ставку на рівні 25%, а Міністерство фінансів збільшило дохідність річних гривневих військових облігацій до 18,5%. Відповідно середні ставки за депозитами повільно повзли вгору та майже сягнули рівня 12%.

Від початку повномасштабної війни банківська система загалом показала свою стійкість.

Переважна більшість банків працює: тільки 2 банки покинули ринок і ще 2 російські банки закриті НБУ.

Кредитування залишається пригніченим в тому числі через високі ставки залучення коштів державою. Певний час зростало корпоративне кредитування, виключно за рахунок позик держбанків, цьому також допомогла програма «5-7-9».

Банки, фактично, діють суто як платіжні посередники – кредитування є дуже обмеженим, надлишкову ліквідність утримують на депозитних сертифікатах НБУ, а решта операцій є майже не активною.

Фіскальний сектор

Зазвичай ПДВ забезпечував половину всіх податкових надходжень. У перші місяці війни податкові надходження від цього найбільшого джерела, ПДВ, скоротилися вдвічі, бюджет недоотримує близько 1 млрд USD щомісяця. Початково зниження економічної активності було спричинене шоком від початку війни, що вплинув на споживання та логістику. Пізніше спрацювали інші чинники: зменшення чисельності споживачів і працівників через виїзд з України і призов до збройних сил, тимчасове звільнення імпорту від ПДВ і митних зборів, значне розширення спрощеної системи оподаткування, весняний дефіцит пального.

Цей спад був частково компенсований великими одноразовими надходженнями в лютому-березні, такими як розподіл прибутку держпідприємств (35,2 млрд грн), податок на прибуток підприємств, включаючи аванси (34,9 млрд грн), прибуток НБУ (18,8 млрд грн) тощо. Одразу ж на початку війни Україна зіштовхнулася з необхідністю фінансувати видатки, що стрімко зросли – передусім воєнні.

Вкрай важливою для того, щоб не допустити гірших з найгірших сценаріїв розвитку економічної ситуації, стала іноземна фінансова (насамперед бюджетна) допомога. Перші іноземні гранти та кредити стали надходити вже за декілька днів після початку повномасштабного вторгнення. З часом іноземне фінансування стало вкрай важливим джерелом фінансування бюджету: за 2022 його обсяги склали 28 млрд доларів – це 60% від усього додаткового фінансування, що отримав український бюджет.

Міграція та ринок праці

Повномасштабне вторгнення росії в Україну створило гуманітарну кризу, якої Європа не бачила з 1940-х років. За консервативними оцінками, до половини довоєнного населення України, або щонайменше 20 млн людей, безпосередньо задіяні в активні міграційні процеси, спричинені російською агресією.

Приблизно 8 млн українців, знайшли безпечний прихисток у країнах Європи, з них 5 млн отримали тимчасовий захист в одній з приймаючих країн. Половина від усіх українських біженців осіли у Польщі та Німеччині. Вимушено переміщені українці за кордоном – переважно жінки та діти до 18 років. Українські біженці готові працювати та вкладати в економіку приймаючих країн (у Польщі та Німеччині вже працевлаштувались 430 тис. та 160 тис. українських біженців, відповідно). Значна частина (до 20%) продовжує працювати дистанційно в Україні.

До 6,5 млн українців є внутрішньо переміщеними особами (ВПО), ця цифра залишається майже незмінною з березня 2022. Близько 3,5 млн українців отримали офіційний статус ВПО, який дає змогу отримувати соціальну допомогу від держави та міжнародних організацій. Люди переїжджають із найбільш небезпечних регіонів сходу та півдня, де тривають бойові дії, у спокійніші центральні та західні; півмільйона мешканців країни знайшли новий дім у столиці. Проте з початком масових російських обстрілів цивільної енергетичної інфраструктури навіть віддалені від кордонів з країною-агресором області не дають безпекової впевненості. Незважаючи на це, більше 70% ВПО планують повернутися додому. Ситуація з роботою та доходом серед ВПО трохи покращується, проте залишається гіршою, ніж в середньому по Україні. Якщо влітку 2022 до 40% ВПО працездатного віку не працювали, то поточна оцінка складає 31%.

Ситуація на українському ринку праці залишається напруженою. Мінекономіки дає оцінку щодо фактичної кількості безробітних в Україні у 2,6 млн осіб (за прогнозами зростатиме до 2,8 млн осіб у 2023). НБУ оцінює рівень безробіття у 30% та прогнозує його часткове зниження наступного року із збереженням диспропорцій на ринку праці.

Війна зумовлює скорочення доходів українців, номінальних та реальних. В умовах зниження фінансової стійкості підприємств, працедавці відкривають вакансії з меншим рівнем зарплати, знижують або не підвищують зарплати наявним працівникам. 77% українців зазначають, що їхній дохід скоротився у порівнянні з січнем 2022. Номінальні заробітні плати в Україні скоротились на 5% у порівнянні із січнем 2022 р., що за поточної високої інфляції означає суттєве скорочення зарплат в реальному вимірі -21%.

Звітна дата та звітний період - 31.12.2022 р. та 2022 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 01.01.2022р., грн. 31.12.2022р., грн.

Долар США 27,278236,5686

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 6000 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Розглянувши доречність застосування будь-якого з виключень, передбачених МСФЗ 1, щодо ретроспективного застосування, керівництво вирішило застосувати справедливу 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, встановлюваний 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 торгіву 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 інструментам 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 кожен 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 кожен 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 якості ефективного інструменту хеджування.

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 оподатковуваного прибутку за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

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

2.7. Забезпечення і резерви

Товариство створює резерв під ризики 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 та поправки, які набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати (якщо не вказано інше). Компанія не застосовувала достроково стандарти, роз'яснення чи поправки, які були випущені, але ще не набрали чинності.

Обтяжливі контракти – Витрати на виконання контракту – Поправки до МСБО 37

Обтяжливий контракт – це контракт, за яким витрати, неминучі від виконання зобов'язань за контрактом (тобто витрати, яких Компанія не може уникнути, оскільки вона має контракт), перевищують економічні вигоди, які очікуються отримати за ним.

Поправки визначають, що під час оцінки того, чи є контракт обтяжливим або збитковим, суб'єкт господарювання має включити витрати, які безпосередньо стосуються контракту на надання товарів або послуг, включаючи додаткові витрати (наприклад, витрати на пряму оплату праці та матеріалів) і розподіл витрат, безпосередньо пов'язаних із діяльністю за контрактом (наприклад, амортизація обладнання, що використовується для виконання контракту, та витрати на управління та нагляд за контрактом). Загальні та адміністративні витрати не пов'язуються безпосередньо з контрактом і виключаються, якщо вони прямо не стягуються з контрагента за контрактом.

Компанія застосувала зміни до договорів, за якими вона не виконала всі свої зобов'язання на

початок звітнього періоду.

До застосування поправок Компанія не визначила жодних контрактів як обтяжливі, оскільки неминучі витрати за контрактами, якими були витрати на їх виконання, включали лише додаткові витрати, безпосередньо пов'язані з контрактами. У результаті внесення змін деякі інші безпосередньо пов'язані витрати були включені Компанією у визначення витрат на виконання контрактів. Таким чином, Компанія визнала обтяжливе забезпечення контракту станом на 1 січня 2022 року, яке збільшилося станом на 31 грудня 2022 року.

Відповідно до перехідних положень, Компанія застосовує поправки до контрактів, за якими вона ще не виконала всі свої зобов'язання на дату початку річного звітнього періоду, в якому вона вперше застосовує поправки (дата початкового застосування) і не перераховувала порівняльну інформацію.

Наслідки застосування поправок до МСБО 37 є такими:

Посилання на Концептуальну основу – Поправки до МСФЗ 3

Поправки замінюють посилання на попередню версію Концептуальної основи МСФЗ посиланням на поточну версію, видану в березні 2018 року, без суттєвих змін до її вимог.

Поправки додають виняток до принципу визнання МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу», щоб уникнути проблеми потенційних прибутків або збитків «2-го дня», що виникають за зобов'язаннями та умовними зобов'язаннями, які підпадають під сферу застосування МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи» або Тлумачення КТМФЗ 21 «Обов'язкові платежі», якщо вони стягуються окремо. Виняток вимагає від суб'єктів господарювання застосовувати критерії МСБО 37 або КТМФЗ 21, відповідно, замість Концептуальної основи, щоб визначити, чи існує поточне зобов'язання на дату придбання.

Поправки також додають новий абзац до МСФЗ 3, який пояснює, що умовні активи не відповідають вимогам для визнання на дату придбання.

Відповідно до перехідних положень, Компанія застосовує поправки перспективно, тобто до об'єднань бізнесу, що відбуваються після початку річного звітнього періоду, в якому вона вперше застосовує зміни (дата першого застосування).

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки не було умовних активів, зобов'язань або непередбачених зобов'язань у межах цих поправок, які виникли протягом звітнього періоду.

Основні засоби: надходження до запланованого використання – Поправки до МСБО 16 «Оренда»

Поправка забороняє суб'єктам господарювання вираховувати з первісної вартості об'єкта основних засобів будь-які надходження від продажу виробів, вироблених у процесі доставки цього об'єкта до місця розташування та приведення його до стану, який потрібний для його експлуатації відповідно до намірів керівництва. Натомість суб'єкт господарювання визнає надходження від продажу таких виробів, а також вартість виробництва цих виробів у складі прибутку чи збитку.

Відповідно до перехідних положень, Компанія застосовує поправки ретроспективно лише до виробів основних засобів, які ввели в експлуатацію на або після початку самого раннього представленого періоду, коли суб'єкт господарювання вперше застосовує поправку (дата початкового застосування).

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки не було продажів таких виробів, вироблених основними засобами, введеними в експлуатацію на або після початку самого раннього представленого періоду.

МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності» – Дочірнє підприємство, яке вперше застосовує Міжнародні стандарти фінансової звітності

Поправка дозволяє дочірньому підприємству, яке вирішило застосовувати параграф D16(a) МСФЗ 1 оцінювати накопичені курсові різниці з використанням сум, відображених у фінансовій звітності материнської організації, виходячи з дати переходу материнської організації на МСФЗ, якщо не було зроблено жодних коригувань в рамках процедур і наслідків об'єднання бізнесу, коли материнська компанія придбала дочірнє підприємство. Ця поправка також застосовується до асоційованого або спільного підприємства, яке вирішило застосовувати параграф D16(a) МСФЗ 1. Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки вона не застосувала вперше МСФЗ.

МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» – Комісійна винагорода під час проведення «тесту 10%» у разі припинення визнання фінансових зобов'язань

Поправка роз'яснює суми комісійної винагороди, які суб'єкт господарювання враховує при оцінці того, чи суттєво відрізняються умови нового або зміненого фінансового зобов'язання від умов початкового фінансового зобов'язання. До таких сум відносяться тільки ті комісійні винагороди, які були виплачені або отримані між певним кредитором та позичальником, включаючи комісійну винагороду, виплачену або отриману кредитором або позичальником від імені іншої сторони. Подібних поправок до МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» не пропонується. Відповідно до перехідних положень, Компанія застосовує поправку до фінансових зобов'язань, які були змінені або обмінені на або після початку річного звітного періоду, в якому суб'єкт господарювання вперше застосовує поправку (дата першого застосування).

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки протягом звітного періоду не було змін у фінансових інструментах Компанії.

МСБО 41 «Сільське господарство» – Оподаткування при оцінці справедливої вартості

Ця поправка скасовує вимогу в параграфі 22 МСБО 41 про те, що суб'єкти господарювання виключають грошові потоки від оподаткування під час оцінки справедливої вартості активів у сфері застосування МСБО 41.

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки станом на звітну дату вона не мала активів, які підпадають під дію МСБО 41.

4. Стандарти і поправки випущені, але ще не вступили в силу

Нижче наведено нові стандарти, виправлення та роз'яснення, які були випущені, але ще не набрали чинності на дату випуску фінансової звітності Компанії. Компанія має намір застосувати ці стандарти, поправки та роз'яснення, якщо застосовно, з дати набуття ними чинності.

МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування»

У травні 2017 року Рада з МСФЗ випустила МСФЗ 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 набуде чинності, він замінить собою МСФЗ (IFRS) 4 «Договори страхування», який був випущений у 2005 році. МСФЗ 17 застосовується до всіх видів договорів страхування (тобто страхування життя та страхування, відмінне від страхування життя, пряме страхування та перестраховування) незалежно від виду організації, яка випускає їх, а також до певних гарантій та фінансових інструментів з умовами дискреційної участі. Є кілька винятків із сфери застосування. Основна мета МСФЗ (IFRS) 17 полягає у наданні моделі обліку договорів страхування, яка є більш ефективною та послідовною для страховиків. На відміну від вимог МСФЗ 4, які в основному базуються на попередніх місцевих облікових політиках, МСФЗ 17 надає всебічну модель обліку договорів страхування, охоплюючи всі доречні аспекти обліку. В основі МСФЗ 17 лежить загальна модель, доповнена наступним:

- Певні модифікації для договорів страхування за умовами прямої участі (метод змінної винагороди).
- Спрощений підхід (підхід на основі розподілу премії) переважно для короткострокових договорів.

МСФЗ 17 набуває чинності щодо звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 р. або після цієї дати, при цьому потрібно подати порівняльну інформацію. Дозволяється дострокове застосування за умови, що організація також застосовує МСФЗ (IFRS) 9 та МСФЗ (IFRS) 15 на дату першого застосування МСФЗ (IFRS) 17 або до неї.

Цей стандарт не застосовується до Компанії.

Поправки до МСФЗ (IAS) 1 – Класифікація зобов'язань як короткострокових чи довгострокових

У січні 2020 року Рада 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 таке:

- що розуміється під правом відстрочити врегулювання зобов'язань;
- право відстрочити врегулювання зобов'язань має існувати на кінець звітного періоду;
- на класифікацію зобов'язань не впливає можливість, що організація виконає своє право відстрочити врегулювання зобов'язання;

•умови зобов'язання не впливатимуть на його класифікацію, лише якщо похідний інструмент, вбудований у зобов'язання, що конвертується, сам по собі є пайовим інструментом.

Ці поправки набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 р. або після цієї дати, та застосовуються ретроспективно.

В даний час Компанія аналізує можливий вплив даних поправок на поточну класифікацію зобов'язань та необхідність перегляду умов існуючих договорів позики.

Поправки до МСФЗ (IAS) 8 - Визначення бухгалтерських оцінок

У лютому 2021 року Рада МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IAS) 8, в яких вводиться визначення «бухгалтерських оцінок». У поправках пояснюється відмінність між змінами у бухгалтерських оцінках та змінами в обліковій політиці та виправленням помилок. Крім того, у документі пояснюється, як організації використовують методи вимірювання та вихідні дані для розробки бухгалтерських оцінок.

Поправки набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 р. або після цієї дати, та застосовуються до змін в обліковій політиці та змін у бухгалтерських оцінках, що відбуваються на дату початку зазначеного періоду або після неї. Дозволяється дострокове застосування поправок за умови розкриття цього факту.

Очікується, що ці поправки не вплинуть на Компанію.

Поправки до МСФЗ (IAS) 1 та Практичних рекомендацій №2 щодо застосування МСФЗ – Розкриття інформації про облікову політику

У лютому 2021 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IAS) 1 та Практичних рекомендацій № 2 щодо застосування МСФЗ «Формування суджень про суттєвість», які містять керівництво та приклади, які допомагають організаціям застосовувати міркування щодо суттєвості при розкритті інформації про облікову політику. Поправки повинні допомогти організаціям розкривати більш корисну інформацію про облікову політику за рахунок заміни вимоги про розкриття організаціями «значних положень» облікової політики на вимогу про розкриття «істотної інформації» про облікову політику, а також за рахунок додавання керівництва щодо того, як організації повинні застосовувати поняття суттєвості при ухваленні рішень про розкриття інформації про облікову політику.

Поправки до МСБО 1 застосовуються до річних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, з можливістю дострокового застосування. Оскільки поправки до Практичних рекомендацій №2 щодо застосування МСФЗ містять необов'язкове керівництво щодо застосування визначення суттєвості до інформації про облікову політику, не потрібно вказувати дату набуття чинності цими поправками.

В даний час Компанія проводить оцінку впливу цих поправок, які можуть надати на розкриття інформації про облікову політику Компанії.

Поправки до МСБО 12 - Відстрочений податок, пов'язаний з активами та зобов'язаннями, що виникають внаслідок однієї операції

У травні 2021 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСБО 12, які звужують сферу застосування винятку під час первісного визнання відповідно до МСБО 12, щоб він більше не застосовувався до операцій, які призводять до однакових оподатковуваних і вирахуваних тимчасових різниць.

Поправки слід застосовувати до операцій, які відбуваються на дату початку або після початку самого раннього представленого порівняльного періоду. Крім того, на дату початку самого раннього представленого порівняльного періоду також слід визнавати відстрочений податковий актив (за умов наявності достатнього оподаткованого прибутку) і відстрочене податкове зобов'язання для всіх тимчасових різниць, які підлягають вирахуванню та оподаткуванню і пов'язані з зобов'язаннями щодо оренди та виведення з експлуатації.

В даний час Компанія проводить оцінку впливу цих поправок.

5. Основні засоби

Основні засоби представлені:

Будинки, споруди та передавальні пристрої
Машини та обладнання
Інструменти, прилади, інвентар
Малоцінні та інші необоротні матеріальні активи
Інші основні засоби
Тимчасові (нетитульні) споруди
Інші необоротні активи
Всього

Первісна вартість

Залишок на 31.12.2020 9726802606173 0211 22020226 972

Надходження -56-----56

Вибуття -----

Залишок на 31.12.2021 9727362606173 0211 22020227 028

Надходження -----

Вибуття -8432201204-1 277

Втрати від зменшення користності-90--1--91

Залишок на 31.12.2022 9726382176153 0001620225 660

Накопичена амортизація

Залишок на 31.12.201 988625222551 8651 220466 021

Нарахування за рік 842818-245--375

Вибуло за рік (1 386)(87)(38)(27)(59)--(1 597)

Залишок на 31.12.21 686566202282 0511 220464 799

Нарахування за рік 8422--242--348

Вибуло за рік -(98)(43)(2)(20)(1 204)-(1 277)

Залишок на 31.12.22 770490159262 27316463 780

Чиста балансова вартість

На 31.12.2021 28617058589970-15622 229

На 31.12.2022 20214858589727-15621 880

6. Незавершені капітальні інвестиції

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Придбання (виготовлення) основних засобів 42 24951 529

Придбання (створення) нематеріальних активів 2 4852 658

Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів 33

Всього 44 73754 190

7. Запаси

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Готова продукція 281 466355 783

Товари 159 572133 387

Сировина і матеріали 796547

Запасні частини 267268

Будівельні матеріали 26211 053

Малоцінні та швидкозношувані предмети 53190

Незавершене виробництво--

Всього 442 416501 228

8. Дебіторська заборгованість

Станом на звітну дату справедлива вартість дебіторської заборгованості Товариства, у суттєвих сумах відповідає її балансовій вартості.

До складу дебіторської заборгованості, яка відображена в балансі, відноситься:

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Інша поточна дебіторська заборгованість 547 860 558 347

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги 75 413 79 900

Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами 14 550 36 119

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом 4 061 9 124

Всього 641 884683 490

Дебіторська заборгованість не забезпечена заставою.

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

Інша поточна дебіторська заборгованість

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Розрахунки за виданими позиками 643 394639 755

Розрахунки з іншими дебіторами 475359

Резерв сумнівних боргів (96 009)(93 767)

Короткострокові кредити небанківських установ -12 000

Всього 547 860 558 347

9. Фінансові інвестиції

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Іменні цільові облігації Q-серія/ Шато-Інвест 4 950-

Всього 4 950-

10. Грошові кошти

Станом на 31.12.2022 р. грошові кошти мали наступну структуру:

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Поточний рахунок у банку 1 189 217 26

Інші рахунки в банку (акредитиви, чекові книжки) 717 800

Резерв знецінення--

Всього 1 906 225 26

На 31.12.2022 не існувало обмежень щодо використання грошових коштів.

Грошові кошти знаходяться на рахунках в банках з державною часткою, тому не знецінювались.

11. Інші оборотні активи

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Податкові зобов'язання 34 720 42 893

Податковий кредит непідтверджений 410 854

Податкові зобов'язання непідтверджені 134

Всього 35 143 43 751

12. Статутний капітал

Станом на 31.12.2022 р. Статутний капітал Товариства становить 1 000 000 тис. грн. Статутний капітал повністю сплачений.

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Зареєстрований статутний капітал 1 000 000 1 000 000

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) (974 034) (965 901)

Всього 25 966 34 099

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 2022 31 грудня 2021

КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" ТОВ (ПЗНВІФ Міський Квартал) 92,25% 92,25%

UPD (Ukrainian Property Development) Holdings Limited 5,71% 5,71%

ТОВ Юкрейніан Девелопмент Партнерс 2,04% 2,04%

Yiequs Ventures Limited--

Всього 100% 100%

13. Інші довгострокові зобов'язання

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Іменні цільові облігації ZZ-серія 5 575 6 304

Іменні цільові облігації ВВВ-серія 5 542 5 542

Іменні цільові облігації ЕЕ-серія/ Будспецсервіс 1 040 1 040

Іменні цільові облігації УУ-серія-1 551

Всього 12 157 14 437

14. Поточні зобов'язання і забезпечення

Станом на 31 грудня 2022 року Поточні зобов'язання і забезпечення за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість мали наступну структуру:

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Інші поточні зобов'язання 833 309 890 729

Заборгованість за одержаними авансами 310 466 364 176

Заборгованість за товари, роботи, послуги 9 683 6 641

Поточні забезпечення 653 18 045

Всього 1 154 111 1 279 591

Прострочена кредиторська заборгованість на дату балансу відсутня.

Інші поточні зобов'язання

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Короткострокові кредити небанківських установ 821 703 881 754

Розрахунки за нарахованими відсотками 9 092 854

Податковий кредит 2 509 610 3

Розрахунки з підзвітними особами 518

Всього 833 309 890 729

15. Інші операційні доходи

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Коригування резерву сумнівних боргів 93 768 102 776

Реалізація послуг 248 5 007

Продаж основних засобів 26 4 679

Інші доходи - 250

Всього 94 042 112 712

16. Інші операційні витрати

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Витрати на створення резерву сумнівних боргів 96 856 94 007

Розрахунки з постачальниками та підрядниками 15 668 43 405

Списання товарно-матеріальних цінностей 10 774 -

Оренда земельної ділянки 5 625 11 911

Інші витрати 1 126 1 188

Допомога Армії 843 -

Залишкова вартість необоротних активів при продажі 500 1 536

Амортизація 271 234

Собівартість вище номіналу - 464 866

Ремонтні роботи - 5 581

Всього 131 663 622 728

17. Інші доходи

Інші доходи Компанії відображають доходи від реалізації фінансових інвестицій.

18. Фінансові витрати

Фінансові витрати представлені сплатою відсотків за позики.

19. Інші витрати

Інші витрати Компанії включають витрати на купівлю цінних паперів.

20. Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток:

31 грудня 2022 31 грудня 2021

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 2022 та 2021 років:

31 грудня 2022 31 грудня 2021

Прибуток/(збиток) до оподаткування (8 133) (82 596)

Теоретичні податкові відрахування за відповідною ставкою оподаткування 18% (1 464) (14 867)

Коригування облікового прибутку:

Податковий вплив постійних різниць 1 464 14 867

Перенесення невикористаних податкових збитків на майбутні періоди

Витрати з податку на прибуток--

21. 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 31.12.2022:
Справедлива вартість за різними моделями оцінкиВсього справедлива вартістьВсього балансова вартість

Рівень ІРівень ІІРівень ІІІ

Активи, які оцінюються за справедливою вартістю

Цільові облигації -4 950-4 9504 950

Активи, справедлива вартість яких розкривається

Грошові кошти та короткострокові депозити1 906--1 9061 906

Короткострокові кредити (включаючи нараховані відсотки)--547 860547 860547 860

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги--75 41375 41375 413

Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги--9 6839 6839 683

У 2022 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

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 2022:

Модель оцінкиЗначні неспостережувані вихідні даніЧутливість справедливої вартості до вихідних даних

Інвестиційні сертифікатиМодель DCFСереднє зважена вартість нерухомостіЗбільшення (зменшення) вартості на 5% - призведе до збільшення (зменшення) СВ на 248 тис. грн.

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2021:
Справедлива вартість за різними моделями оцінкиВсього справедлива вартістьВсього балансова вартість

Рівень ІРівень ІІРівень ІІІ

Активи, які оцінюються за справедливою вартістю

Цільові облигації -----

Активи, справедлива вартість яких розкривається

Грошові кошти та короткострокові депозити22 526--22 52622 526

Короткострокові кредити (включаючи нараховані відсотки)--558 347558 347558 347

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги--79 900 79 900 79 900

Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги--6 6416 6416 641

У 2021 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.

22.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.

23.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.

24.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)31.12.202231.12.2021

Компенсація провідному управлінському персоналу436445

25.Події після дати балансу

Після 31 грудня 2022 року до дати затвердження керівництвом фінансової звітності не відбувалося подій, які могли б вплинути на фінансовий стан Товариства.