

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо річної фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ЗЕМЕЛЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ»

станом на 31 грудня 2023 року

м. Київ 2024 рік

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо річної фінансової звітності

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЗЕМЕЛЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ»

станом на 31 грудня 2023 року

Адресати

Учасникам та керівництву ТОВ «ЗЕМЕЛЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ»

Національному банку України

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЗЕМЕЛЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ» (далі за текстом – Товариство), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2023 р., Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіту про власний капітал та за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (далі – фінансова звітність).

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2023р., та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року №996-ХІV (зі змінами) щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 4.1. «Судження щодо безперервності діяльності» до фінансової звітності Товариства, в якій описано про воєнний стан в країні та невизначеність наслідків, що також не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах. Такі події та умови вказують на існування суттєвої невизначеності, що стосується безперервності діяльності. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту річної фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми не визначили таких питань, які потрібно було б включити до нашого звіту.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з:

- річних звітних даних Товариства за 2023 рік, що має складатися відповідно вимог «Правил складання та подання звітності учасниками ринку небанківських фінансових послуг до Національного банку України, затверджених постановою Правління Національного банку України від 25.11.2021 року № 123 (але не включає фінансову звітність та наш звіт аудитора щодо неї), який ми отримали до дати цього звіту аудитора; - звіту про управління за 2023 рік, що подається відповідно до статті 14 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року №996-XIV, Закону України «Про фінансові послуги та фінансові компанії» 14.12.2021 року № 1953-IX, який ми очікуємо отримати після цієї дати.

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

Наша думка щодо річних звітних даних Товариства за 2023 рік міститься у окремому звіті про надання впевненості згідно вимог Постанови НБУ від 29.12.2023 року № 199 «Про затвердження Положення про авторизацію надавачів фінансових послуг та умови здійснення ними діяльності з надання фінансових послуг».

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до звіту.

Коли ми ознайомимося зі звітом про управління за 2023 рік, якщо ми дійдемо висновку, що він містить суттєве викривлення, нам потрібно буде повідомити інформацію про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями, та у разі потреби, доведемо до відома користувачів фінансової інформації.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності Товариства відповідно до МСФЗ та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року №996-XIV (зі змінами) щодо складання фінансової звітності, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності Товариства управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на

безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що річна фінансова звітність Товариства у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

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

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їх про всі

стосунки та інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо дій, вжитих для усунення загроз, або відповідних застережних заходів.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

На виконання вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258-VIII (із змінами та доповненнями) (далі – Закон №2258- VIII) наводимо відповідну інформацію у нашому аудиторському звіті (в інших параграфах нашого звіту).

Інша інформація відповідно до законодавчих й нормативно-правових актів, які регулюють діяльність надавача фінансових послуг

Питання викладені нижче, розглядалися в рамках проведеного нами аудиту щодо річної фінансової звітності Товариства за 2023 рік станом на кінець дня 31 грудня 2023 року.

На нашу думку, розмір статутного капіталу Товариства сформований та сплачений у грошовій формі та станом на 31 грудня 2023 рік складає 5 000 тис. грн. й відповідає загальним вимогам до статутного капіталу.

Станом на 31 грудня 2023 року розмір власного капіталу Товариства становить 5 006 тис. грн. та складається з: зареєстрованого статутного капіталу – 5 000 тис. грн.; нерозподіленого прибутку – 6 тис. грн. Станом на 31 грудня 2023 року розмір власного капіталу перевищує розмір статутного капіталу Товариства. Від управлінського персоналу отримано запевнення щодо відповідності Товариства нормативно-правовим вимогам щодо фінансового стану та відсутності зауважень з боку регулятора. Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

Товариством забезпечується виконання вимог Положення про вимоги до структури власності надавачів фінансових послуг, затверджене постановою Правління Національного банку України від 14.04.2021 № 30 (зі змінами).

Відповідно до ст. 12¹ п.5. до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року №996-XIV (зі змінами) Товариство має складати та подати фінансову звітність в порядку, визначеному цим Законом, на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами в єдиному електронному форматі. Станом на дату нашого звіту управлінський персонал Товариства ще не подавав звіт у форматі iXBRL за звітний період та планує подати фінансову звітність у форматі iXBRL у 2024 році. Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

Відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, який проводив аудит фінансової звітності

Повне найменування аудиторської фірми відповідно до установчих документів	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПЛЄНС-АУДИТ»
Ідентифікаційний код юридичної особи	43097407
Місцезнаходження (юридична адреса)	Україна, 03113, м. Київ, проспект Перемоги, буд. 68/1, офіс 62
Включено в Реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	реєстровий номер 4811
Включено до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності" Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності"
Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудит, реєстровий номер в Реєстрі аудиторів та суб'єктів	Шпаковська Тетяна Леонідівна реєстровий номер 100373

аудиторської діяльності	
вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	http://www.komplaens-audit.top
Дата та номер договору на проведення аудиту	29.01.2024 р. № 03/17
- дата початку проведення аудиту - дата закінчення проведення аудиту	29.01.2024р. 28.05.2024р.

Ключовим партнером із завдання (партнером завдання з аудиту), результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Шпаковська Тетяна Леонідівна

**Ключовий партнер із завдання
(партнер завдання з аудиту)**

Тетяна Шпаковська
/№ 100373 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності/

Директор



Лілія Ясногор
/№ 101335 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності/

Україна, 03113, м. Київ,
проспект Перемоги, буд. 68/1, офіс 62
28 травня 2024 року

Підприємство	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЗЕМЕТЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ"	Дата (рік, місяць, число)	КУД		
			2024	02	21
Територія	Шевченківський район м.Київ	за ЄДРПОУ	44513861		
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КДРП	240		
Вид економічної діяльності	Інші види торговельно-посередницька	за КВЕД	64.19		
Середня кількість працівників	3				

Адреса, телефон: Володимирська Софіївська, буд. 23-27 м. РАЙОНІВІ КИЇВ, 01001, Україна 0804861850
 Одиниці виміру: тис. грн. без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), торговельні показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Владілено (зробити позначку "x" у відповідній клітині):
 за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
 за міжнародними стандартами фінансової звітності

x

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

Форма №1 Кодекс ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рр.ока	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	1 132
первісна вартість	1001	-	1 698
накопичена амортизація	1002	-	566
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Оціночні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знош	1012	-	-
Інвентивна нерухомість	1018	-	-
первісна вартість інвентивної нерухомості	1016	-	-
знош інвентивної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1038	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	24
Ім'ягрокони податкової активи	1048	-	-
Гривні	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
За вишок коштів у центральованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	-	1 156
II. Оборотні активи			
Забали	1100	-	-
виробничі забали	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Делюзиви переуступання	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1135	15	79
Дебіторська заборгованість за розрахунками			
за виданими авансами	1130	103	91
сумнівних	1138	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	7
Дебіторська заборгованість за розрахунками із взаємних розрахунків	1148	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1158	4 836	10 864
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
гроші та їх еквіваленти	1165	48	34
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	48	34
Витрати минулих періодів	1170	-	-
Частина переуступовика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в			
резервах довгострокових дебіторів	1181	-	-
резервах облігків або резервах на лежних витратах	1182	-	-

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ЗЕМЕЛЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ"**

Дата (рік, місяць, число)
за СДРІЮУ

КОДІ		
2023	02	21
44513861		

(наименование)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2023 р.

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
I	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 091	-
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховання</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву не зароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві не зароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(50)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	1 041	-
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	-	17
у тому числі:	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(1 763)	(63)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(160)	(1)
у тому числі:	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(882)	(47)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	2 766	-
Інші доходи	2240	88	47
у тому числі:	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	(1 965)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	7	-
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(1)	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	6	-
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	6	-

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні витрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	128	38
Відрахування на соціальні заходи	2510	87	8
Амортизація	2515	566	-
Інші операційні витрати	2520	842	18
Разом	2550	1 923	64

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Поліженський Олександр Вікторович

Головний бухгалтер

Оседа на
визначення
директ.

Румієва Г.Г.



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

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	967	-
Повернення податків і зборів з тому числі податку на додану вартість	3005 3006	- -	- -
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	16 407	-
Інші надходження	3095	10 560	494
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(1 473)	(116)
Праці	3105	(319)	(31)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(87)	(8)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(77)	(7)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(77)	(7)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	-	-
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(27 296)	(-)
Інші витрачання	3190	(5 780)	(284)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-7 098	48
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації фінансових інвестицій	3200	26	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання фінансових інвестицій необоротних активів	3255	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	26	-
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Находження від: <ul style="list-style-type: none"> Власного капіталу Отримання позик 	3300 3305	- 7 058	- -
Находження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: <ul style="list-style-type: none"> Викуп власних акцій Пошащення позик Сплату дивідендів 	3345 3350 3355	(-) - (-)	(-) - (-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	7 058	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-14	48
Залишок коштів на початок року	3405	-48	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	34	48

Керівник

Головний бухгалтер

Середня на це повідомлю
введення бухгалтеру

Повісський Олександр Вікторович

Кутімо І.І.

КОДІ		
2024	02	21
44513861		

(найменування)

Звіт про власний капітал
за Рік 2023 р.

Форма №4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у доопи-ках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Перозоділений прибуток (несокри-тний збиток)	Неопла-чений капітал	Виду-чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	5 000	-	-	-	-	-	-	5 000
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	5 000	-	-	-	-	-	-	5 000
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	0	-	-	0
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частина іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Іздратування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (спільних) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Видчуження частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом зміни у капіталі	4295	-	-	-	-	0	-	-	0
Записок на кінець року	4300	5 000	-	-	-	0	-	-	5 000

Керівник

Головний бухгалтер

Особа не вказана в реєстрі
виделених осіб



Полянський Олександр Вікторович

Кутіменко І.І.

Звіт про власний капітал
за Рік 2022 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у доопи- ках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Перозоділений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	5 000	-	-	-	-	-	-	5 000
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	5 000							5 000
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, на нежна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом зміни у капіталі	4295	-	-	-	-	-	-	-	-
Залишок на кінець року	3500	3500	-	-	-	-	-	-	3500

Керівник *[Підпис]*

Полянський Олександр Вікторович

Головний бухгалтер *[Підпис]* *[Підпис]*

Особа, яка виконала роботу



ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за 2023 року, що закінчився 31 грудня 2023 року

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ЗЕМЕЛЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ»**

Фінансова звітність за 2023 рік.

Зміст

Річна фінансова звітність

Звіт про фінансовий стан.....	2
Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.....	3
Звіт про рух грошових коштів.....	4
Звіт про зміни у власному капіталі.....	5
Примітки до річної фінансової звітності.....	7
1. Основні відомості про товариство.....	7
2. Загальна основа формування фінансової звітності.....	7
3. Основні принципи облікової політики.....	9
4. Ключові бухгалтерські оцінки та професійні судження в застосуванні облікової політики.....	24
5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості	26
6. Розкриття показників фінансової звітності.....	28
7. Цілі та політика управління фінансовими ризиками.....	35
8. Події після дати балансу.....	38
9. Рішення про затвердження фінансової звітності.....	39

Комплект фінансової звітності за МСФЗ

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

станом на 31 грудня 2023 року

(у тисячах українських гривень)

Показник	Примітки	На кінець поточного звітного періоду	На початок поточного звітного періоду
Активи			
Непоточні активи			
Основні засоби			
Нематеріальні активи за винятком гудвілу	6.2.1	1132	
Інші непоточні фінансові активи	6.2.2	24	
Загальна сума непоточних активів		1156	
Поточні активи			
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	6.2.3	79	15
Поточні фінансові інвестиції			
Інші поточні фінансові активи	6.2.3	10871	4836
Інші поточні нефінансові активи	6.2.4	291	103
Грошові кошти та їх еквіваленти	6.2.5	34	48
Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам		12431	5002
Загальна сума поточних активів		12431	5002
Загальна сума активів		12431	5002
Власний капітал та зобов'язання			
Власний капітал			
Статутний капітал	6.3.1	5000	5000
Нерозподілений прибуток	6.3.2	6	
Інші резерви			
Загальна сума власного капіталу		5006	5000
Зобов'язання			
Непоточні зобов'язання			
Інші непоточні фінансові зобов'язання	6.4.1	5424	
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість			
Загальна сума непоточних зобов'язань		5424	
Поточні зобов'язання			
Поточні забезпечення			
Поточні забезпечення на винагороди працівникам	6.4.2	35	2
Загальна сума поточних забезпечень		35	2
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість			
Поточні податкові зобов'язання, поточні	6.4.3	1	
Інші поточні фінансові зобов'язання	6.4.4	1965	
Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу		1966	2
Загальна сума поточних зобов'язань		1966	2
Загальна сума зобов'язань		7390	2
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		12431	5002

**ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД,
прибуток та збиток**
за рік, що закінчується 31.12.2023 року

(у тисячах українських гривень)

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибуток або збиток			
Прибуток (збиток)			
Дохід від звичайної діяльності	6.1.1	1091	
Собівартість реалізації		50	
Валовий прибуток		1041	
Інші доходи	6.1.2	88	64
Витрати на збут			
Адміністративні витрати	6.1.3	1763	63
Інша витрата			
Інші прибутки (збитки)			
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		-1675	1
Фінансові доходи	6.1.2	2766	
Фінансові витрати	6.1.4	1965	
Збиток від зменшення корисності (прибуток від зменшення корисності та сторнування збитку від зменшення корисності), визначений згідно з МСФЗ 9	6.1.5	160	1
Прибуток (збиток) до оподаткування	6.1.6	7	0
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку)		1	
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває		6	0
Прибуток (збиток)		6	0

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

за прямим методом

За рік, що закінчується 31.12.2023 року

(у тисячах українських гривень)

Стаття	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Грошові потоки від (для) операційної діяльності			
Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності			
Надходження від продажу товарів та надання послуг	6.5.1	967	
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	6.5.1	21280	494
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності			
Виплати постачальникам за товари та послуги	6.5.4	1472	116
Виплати працівникам та виплати від їх імені	6.5.4	482	46
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	6.5.4	27391	284
Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності			
Проценти отримані			
Податки на прибуток сплачені (повернені)			
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані у операційній діяльності)		(7098)	48
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності			
Надходження від продажу інших довгострокових активів	6.5.3	26	
Інші надходження (вибуття) грошових коштів			
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)		26	

Стаття	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від запозичень	6.5.2	7058	
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності		7058	
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу		(14)	48
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів		(14)	48
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду		48	
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду		34	48

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за звітний період, що закінчився 31 грудня 2023 року

(Примітки є невід'ємною частиною фінансової звітності)

1. Основні відомості про товариство:

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЗЕМЕЛЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ» було засновано згідно з рішенням єдиного засновника №1 від 02.11.2021 р. у відповідності до Закону України «Про господарські товариства» від 19.09.1991 р., Статут Товариства затверджений рішенням загальними зборів засновників Товариства згідно із рішенням єдиного засновника № 1 від 02 листопада 2021 р. та зареєстрований 02.11.2021 р. № запису 1000731020005045706 Державним реєстратором.

Товариство зареєстровано як фінансова установа відповідно до Рішення Національного Банку України, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг за № 21/106-рк від 21.01.2022 року, реєстраційний №127, серія ФК номер В-0000492 та набуло право здійснювати діяльність на ринку фінансових послуг з 21 січня 2022 року.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЗЕМЕЛЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ», далі «Товариство», діє на підставі Статуту.

Товариство є економічно самостійним і повністю незалежним від органів державної влади та органів місцевого самоврядування, за винятком випадків, передбачених Законодавством.

Головною стратегічною метою є нарощування власного капіталу, зміцнення позицій у регіоні. Розширення спектру фінансових послуг та сприяння зміцненню економіки України.

Предметом діяльності Товариства є надання фінансових послуг.

Товариство має право здійснювати такі види діяльності згідно отриманих ліцензій це надання коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту, надання послуг з факторингу, фінансовий лізинг.

Товариство має за мету бути конкурентоспроможним на ринку фінансових послуг. В планах підприємства нарощування власного капіталу, зміцнення позицій у регіоні, розширення спектру фінансових послуг.

Діяльність Товариства не носить сезонного характеру, але залежна від впливу факторів загального економічного стану в країні та платоспроможності населення.

Юридична адреса та місце здійснення діяльності.

Юридична адреса Товариства: 01101, місто Київ, вулиця Володимирська/Софіївська, , будинок 23/21.

Товариство здійснюватиме свою основну діяльність за 01101, місто Київ, вулиця Володимирська/Софіївська, , будинок 23/21.

Кількість штатних працівників станом на 31.12.2022 р. склала 2 чол.

Кількість штатних працівників станом на 31.12.2023 р. склала 3 чол.

Товариство не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Товариство не є підприємством, що становить суспільний інтерес.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), у редакції, затвердженій Радою по Міжнародним стандартам фінансової звітності (Рада з МСФЗ) в редакції чинній на 01 січня 2023 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України (<https://mof.gov.ua/uk/mizhnarodni-standarti-finansovoi-zvitnosti>).

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та

грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Підготовлена Товариством фінансова звітність без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2023 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання фінансової звітності згідно з вищезазначеною концептуальною основою. Управлінський персонал також несе відповідальність за такий внутрішній контроль, який він визначає потрібним для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

Ця фінансова звітність складена на основі принципу історичної вартості, за винятком зазначеного в основних положеннях облікової політики нижче (наприклад, оцінка окремих фінансових інструментів, що оцінюються відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», та інших).

Для складання фінансової звітності керівництво виконує оцінку відображених у фінансовій звітності активів, пасивів, доходів та витрат виходячи з концепції безперервного функціонування. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Дата складання звітності: станом на 31.12.2023 року.

Звітний період: звітний 2023 рік, який починається 01.01.2023р. та закінчується 31.12.2023р.

Валюта звітності: національна валюта України – гривня.

Одиниця виміру валюти звітності: тисячі гривень (тис. грн.).

Фінансова звітність затверджена до випуску (з метою оприлюднення) директором Товариства 21 лютого 2024 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.1. Форма та назви фінансових звітів

Згідно п.10 МСБО 1 «Подання фінансової звітності» (далі – МСБО 1) комплект фінансової звітності включає:

- звіт про фінансовий стан на кінець періоду;
- звіт про сукупні доходи за період;
- звіт про рух грошових коштів за період;
- звіт про зміни у власному капіталі за період;
- примітки, які містять короткий виклад облікової політики і інших пояснень;

Всі фінансові звіти комплекту фінансової звітності подаються з однаковою значимістю. Фінансова звітність за рік, що закінчується 31.12.2023 р. складена за міжнародними стандартами фінансової звітності на основі таксономії.

2.2. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно М(С)БО 1 Звіт про фінансовий стан Товариством подається з використанням методу класифікації активів і зобов'язань на поточні та непоточні.

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

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

2.3. Валюта надання інформації

Функціональною валютою фінансової звітності Товариства є українська гривня.

Фінансова звітність надана у тисячах українських гривень, якщо не вказано інше.

2.4. Умови операційної діяльності та політична ситуація в Україні

Повномасштабне військове вторгнення в Україну, розпочате російською федерацією 24 лютого 2022 року продовжується. Дію воєнного стану наразі продовжено до 13 травня 2024 року. Унаслідок воєнної агресії РФ частина територій була окупована. Багато українських населених пунктів зазнали значних руйнувань через постійні ракетні удари, атаки дронами та артилерійські обстріли, у результаті чого було вбито тисячі людей і ще тисячі зазнали ушкоджень. Бойові дії призвели та призводять до значного руйнування інфраструктури, вимушеного переміщення великої кількості людей та порушення економічної діяльності в Україні. Підприємства в інших регіонах зазнали значних втрат через руйнування та пошкодження потужностей або ж просто зіткнулися з перебоями в роботі та складнощами зі збутом продукції. Підприємства, які орієнтуються на внутрішній ринок, постраждали через падіння попиту на свою продукцію, порушення виробничих процесів та ланцюгів постачання. Попит на товари та послуги знизився, у тому числі, внаслідок вимушеної міграції мільйонів українців у сусідні країни. Загроза можливого руйнування виробничих потужностей та інфраструктури, зокрема енергетичної, і надалі обмежуватиме економічну активність, а її відновлення потребуватиме значних ресурсів. Зазначені фактори мали безпосередній вплив на економіку, ведення бізнесу та фінансовий ринок України.

Протягом 2023 року економіка продовжує нести втрати від війни і залишається вразливою до безпекових ризиків, які стримують інвестиційну активність. З огляду на повільне відновлення економіки попит на окремі фінансові послуги, зокрема на кредити та позики, залишається кволим.

І все ж український бізнес та українці продемонстрували вражаючу здатність адаптуватися до складних умов. Провідні економісти країни прогнозують уникнення падіння економіки України протягом 2023 року навіть в умовах продовження. Попри продовження бойових дій та повітряні атаки Росії на українські міста, економіка України почала поступово відновлюватися. Більшість підприємств і далі працює під час широкомасштабної війни, нехай і на нижчих потужностях. Енергетичний сектор вистояв, попри російські повітряні атаки. Тож поліпшилися показники діяльності підприємств, передусім роздрібною торгівлі та сектору послуг, які швидко пристосувалися до роботи в умовах постійних обстрілів і повітряних тривог. Масштабний енергетичний терор, влаштований Росією під кінець 2022 року, хоча і завдав додаткових втрат українській економіці, але зупинити її не зміг. Цьому сприятиме поступове збільшення внутрішнього попиту, у тому числі завдяки поверненню українців з-за кордону, перезапуск підприємств на деокупованих територіях. Прискорена євроінтеграція та проекти з відбудови України, можуть суттєво пришвидшити післявоєнне відновлення України. Темпи подальшого економічного відновлення України залежатимуть від тривалості війни, наслідків для національної економіки і політики, яку запроваджуватиме уряд в період і після бойових дій, а також рівня міжнародної підтримки. Але попри все Україна має потенціал для покращання економічної динаміки. І сьогодні є підстави очікувати, що мирне відновлення країни буде успішним, у т. ч. завдяки партнерським країнам. А раціональні інституційні зміни дозволять такий потенціал реалізувати повною мірою.

Товариство визначило, що зазначені події є некоригуючими по відношенню до фінансової звітності за 2023 року. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2023 та результати діяльності за 2023 рік, що закінчилося 31 грудня 2023 року, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з повномасштабним військовим вторгненням в Україну. Керівництво не може передбачити тривалість війни, а також всі тенденції, які можуть впливати на фінансовий сектор та інші галузі економіки. На дату підготовки цієї фінансової звітності ще залишається невизначеним весь вплив

агресії російської федерації, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах.

Ключовим напрямком роботи Товариства в умовах воєнного стану є забезпечення фінансової стійкості та безперервної роботи з метою забезпечення своєчасного виконання всіх зобов'язань перед клієнтами та кредиторами за умови відсутності загрози життю і здоров'ю населення. Керівництво Товариства ретельно стежить за змінами економічної ситуації та вживає всі необхідні заходи для зменшення впливу можливих негативних явищ на провадження стабільної діяльності та розвитку Товариства.

3. Основні принципи облікової політики

При відображенні в бухгалтерському обліку господарських операцій і подій застосовується норми системи міжнародних стандартів фінансової звітності МСБО–МСФЗ (IAS–IFRS) починаючи з 2023 року, на підставі того, що вони не суперечать Закону України від 16 липня 1999 року № 996–XIV «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

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

3.1. Загальні положення щодо облікових політик

Товариство веде бухгалтерський облік у відповідності до вимог чинного законодавства України, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних стандартів фінансової звітності, Статуту та Облікової політики.

Облікова політика оновлена з листопада 2022 року та була затверджена наказом від 16.11.2022 р. № 1-11/22.

3.2. Зміни в обліковій політиці та розкриттях

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

Облікова політика Товариства, застосовувана в 2023 році відповідає обліковій політиці попереднього фінансового періоду.

3.3. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, тоді і тільки тоді, коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

Товариство визнає такі категорії фінансових інструментів:

- фінансовий актив, доступний для продажу – частка в статутному капіталі з відсотком володіння більше 20%.
- дебіторська заборгованість;
- грошові кошти, депозити;
- фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю – кредити банків, займи інших фінансових установ.
- гарантії

Фінансові інструменти відображаються за справедливою вартістю або амортизованою вартістю в залежності від їх класифікації.

Згідно МСФЗ (IFRS) 9, всі боргові фінансові активи, які не відповідають критерію «*тільки платежі в рахунок основного боргу і відсотків на непогашену суму основного боргу*» (SPPI), класифікуються при первісному визнанні як фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток (СВПЗ). Згідно з даним критерієм, фінансові активи, як

інструменти, що містять вбудовану можливість конвертації, оцінюються за справедливою вартістю, яка відповідає номінальній вартості активів.

Для фінансових інструментів, які відповідають критерію SPPI, класифікація при первісному визнанні визначається на основі бізнес-моделі, згідно з якою управляються дані інструменти:

▶ інструменти, які утримуються з метою отримання передбачених договором грошових потоків, оцінюються за амортизованою вартістю;

▶ інструменти, які утримуються з метою отримання передбачених договором грошових потоків і продажу, класифікуються як такі що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (СВСД);

▶ інструменти, які утримуються для інших цілей, класифікуються як оцінювані за СВПЗ

Класифікація та оцінка фінансових зобов'язань залишаються в основному незмінними в порівнянні з існуючими вимогами МСБО (IAS) 39.

Товариство очікує, що буде продовжувати оцінювати за справедливою вартістю всі фінансові активи, які на даний момент оцінюються за справедливою вартістю.

Справедлива вартість – це сума, на яку можна обміняти актив або урегулювати зобов'язання при здійсненні операції на ринкових умовах між добре проінформованими, незалежними сторонами, які діють на добровільній основі. Справедлива вартість є поточною ціною фінансових активів на активних ринках, або договірна вартість таких активів за умовами останньої операції з ними в разі відсутності відкритих котирувань.

Для визначення справедливої вартості деяких фінансових інструментів, по яким відсутня інформація про ринкові ціни із зовнішніх джерел, використовується така модель оцінки, як модель дисконтованих грошових потоків, або остання (балансова) вартість фінансового активу (історична вартість). В даній фінансовій звітності зроблені відповідні розкриття, якщо зміни будь-якого допущення призведуть до суттєвих змін прибутку, доходів, загальної суми активів або зобов'язань.

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

Знецінення

МСФЗ (IFRS) 9 вимагає, щоб Товариство визнавало резерв під очікувані кредитні збитки (ОКЗ) за всіма своїми борговими фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід або через прибуток(збиток). Резерв розраховується на основі очікуваних кредитних збитків, пов'язаних з ймовірністю дефолту протягом наступних дванадцяти місяців, якщо не відбулося істотного збільшення кредитного ризику з моменту визнання фінансового інструменту; в останньому випадку резерв розраховується на основі очікуваних кредитних збитків за весь термін життя активу.

Якщо фінансовий актив відповідає визначенню придбаного або створеного кредитно-знеціненого фінансового активу, резерв розраховується на основі зміни очікуваних кредитних збитків за весь термін життя активу.

Основними ознаками знецінення для Товариства може бути порушення платіжних зобов'язань більш ніж на 90 днів, реструктуризація, яка здійснюється з погіршенням позицій кредитора і несе прямі фінансові втрати, порушення справи про банкрутство або ліквідацію клієнта та інше.

Основними подіями, що свідчать про знецінення фінансового активу, можуть бути:

- а) фінансові труднощі емітентів акцій або корпоративних прав;
- б) порушення умов договору (невиконання зобов'язань, прострочення сплати нарахованих доходів та/або основної суми боргу);
- в) висока ймовірність банкрутства або фінансова реорганізація емітента фінансового інструмента;
- г) прийняття рішення НКЦПФР щодо анулювання реєстрації випуску пакета акцій емітентів.

Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти включають грошові кошти в касі, на рахунках у банках та грошові кошти, внесені в каси банків для подальшого їх зарахування на поточні рахунки підприємства.

Дебіторська заборгованість

Дебіторською заборгованістю, визнаються фінансові активи (за виключенням дебіторської заборгованості, за якою не очікується отримання грошових коштів або фінансових інструментів, за розрахунками з операційної оренди та за розрахунками с бюджетом) та первісно оцінюються за справедливою вартістю плюс відповідні витрати на проведення операцій. Після первісного визнання дебіторська заборгованість (довгострокова) оцінюються за амортизованою собівартістю, з застосуванням методу ефективного відсотка. Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Для фінансових активів, які є істотними, резерви створюються на основі методу класифікації дебіторської заборгованості (із застосуванням коефіцієнта сумнівності для кожної групи боржників).

До першого рівня прострочки відноситься заборгованість від 1 до 30 днів з нарахуванням резерву у розмірі 1%, до другого рівня прострочки відноситься заборгованість від 31 до 60 днів з нарахуванням резерву у розмірі 5%, до третього рівня прострочки відноситься заборгованість від 61 до 90 днів з нарахуванням резерву у розмірі 10%, до четвертого рівня прострочки відноситься заборгованість від 91 до 180 днів з нарахуванням резерву у розмірі 50%, до п'ятого рівня прострочки відноситься заборгованість від 181 до 365 днів з нарахуванням резерву у розмірі 100%. На суму непростроченої заборгованості нараховується резерв у розмірі 1%.

Резерв забезпечення покриття втрат від неповернених позичок може формуватися в розмірі більшому, ніж сума необхідного резервування за встановленими нормативами, але не більше загальної суми заборгованості. Рівень дефолту згідно облікової політики Товариства дорівнює 1,0 якщо не встановлені індивідуальні дані дефолту для дебітора. Станом на кожен звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

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

Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується за рахунок коригування резервів. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву на покриття збитків від зменшення корисності.

Авансові платежі та передплата

Передплата відображається в звітності за первісною вартістю за вирахуванням резерву від знецінення. Передплата класифікується як довгострокова, якщо очікуваний термін отримання товарів або послуг, які відносяться до неї, складає вище ніж 1 рік, або якщо передплата відноситься до активу, який буде відображатись в обліку як необоротний актив при первісному визначенні. Сума передплати за придбання активу та включається в його балансову вартість при отриманні Товариством контролю над цим активом та наявності вірогідності того, що майбутні економічні вигоди, пов'язані з ним, будуть отримані. Якщо є ознака того, що активи, товари або послуги, які відносяться до передплати, не будуть отримані, балансова вартість передплати підлягає зменшенню на відповідний збиток від знецінення відображається в прибутках або збитках за рік.

3.4. Основні засоби та нематеріальні активи

3.4.1. 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 і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20000 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності.

Подальші витрати.

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

Балансова вартість незавершених капітальних інвестицій була перенесена до складу вартості основних засобів виходячи з вимог МСФЗ.

Амортизація.

Амортизація основних засобів згідно облікової політики нараховується прямолінійним методом.

Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для використання (тобто з дати вводу об'єкта в експлуатацію). Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу. У бухгалтерському обліку амортизації підлягають усі групи основних засобів з віднесенням загальної суми амортизації на витрати. Визначений строк корисного використання затверджується актами приймання – передачі основних засобів. Зміни строку корисного використання встановлюються наказом по Товариству.

Не включаються до складу вартості необоротних матеріальних активів та підлягають відображенню в складі витрат згідно періоду, у якому вони були здійснені, такі витрати:

- на дослідження;
- на підготовку і перепідготовку кадрів;
- на рекламу;
- на створення, реорганізацію та переміщення або його частини;
- на створення внутрішньої ділової репутації, вартість видань, і не впливають на його залишкову вартість.

3.4.2. Нематеріальні активи

Нематеріальний актив – немонетарний актив, що ідентифікується та не має фізичної форми.

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Нематеріальні активи, які виникають в результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу і терміну корисного використання.

Нематеріальні активи списуються при продажі або коли від його майбутнього використання або вибуття не очікується економічних вигід. Дохід або збиток від списання нематеріального активу, що є різницею між чистими сумами від вибуття і балансовою вартістю активу, включається в звіт про сукупні доходи і витрати у момент списання.

3.4.3. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів.

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Зменшується балансова вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з іншим стандартом. Збиток від зменшення корисності, визнаний для

активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, корегується методом сторно, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування.

3.5. Оренда

МСФЗ (IFRS) 16 встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації про оренду і вимагає, щоб орендарі відображали всі договори оренди з використанням єдиної моделі обліку в балансі, аналогічно порядку обліку, передбаченому в МСФЗ (IAS) 17 для фінансової оренди. Стандарт передбачає два звільнення від визнання для орендарів - щодо оренди активів з низькою вартістю і короткострокової оренди (тобто оренди з терміном не більше 12 місяців). На дату початку оренди орендар визнає зобов'язання щодо орендних платежів (тобто зобов'язання по оренді), а також актив, який представляє право користування базовим активом протягом терміну оренди (тобто актив у формі права користування). Орендарі визнають витрати на відсотки за зобов'язанням по оренді окремо від витрат по амортизації активу в формі права користування.

Орендарі переоцінюють зобов'язання по оренді при настанні певної події (наприклад, зміну термінів оренди, зміни майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів). У більшості випадків орендар враховує суми переоцінки зобов'язання по оренді в якості коригування активу в формі права користування.

Початок застосування МСФЗ (IFRS) 16 з 1 січня 2019 року.

Товариство може застосувати спрощення практичного характеру і не керуватися МСФЗ 16 (тобто не визнавати в себе на балансі актив у формі права користування) щодо:

- короткострокової оренди (оренда строком < 12 місяців) незалежно від вартості орендованого об'єкта. Якщо договором передбачена можливість його пролонгації й існує впевненість у тому, що орендар скористається правом пролонгації, то строк оренди потрібно розраховувати з урахуванням строку пролонгації;
- оренди, за якою базовий актив (актив, який є об'єктом оренди) є малоцінним. Орендар оцінює вартість орендованого активу на підставі вартості активу, коли він є новим, незалежно від віку орендованого активу. Вартість такої оцінки передбачена правилами оцінки основних засобів.

Товариство є орендарем частини приміщення під офіс. Протягом 2022 року Товариство класифікувало як довгостроковий договір оренди приміщення, що відповідають вимогам стандарту МСФЗ 16:

№	Частина приміщення під офіс	№ договору	Орендодавець	Дата закінчення договору	Сума місячного орендного платежу, грн.
1	місто Київ, вул.Володимирська/Софіївська, буд.23/21	№1/12/22 від 01.12.2022р.	ТОВ «УКРПОБУТЖИТЛОБУД»	30.11.2024	63 995,05

На 01.01.2024 Товариство визнало зобов'язання щодо орендних платежів (тобто зобов'язання по оренді), а також актив у вигляді права користування базовим активом протягом терміну оренди.

Зобов'язання з оренди спочатку визнається в перший день дії договору і оцінюється в сумі, що дорівнює наведеній вартості ще не оплачених орендних платежів протягом терміну договору. Актив у формі права користування визнається спочатку в перший день дії договору і оцінюється за первісною вартістю, яка визначається як сума первісної оцінки зобов'язання з оренди та будь-яких орендних платежів, нарахованих на користь орендодавця в дату або до дати початку дії договірних відносин. Орендне зобов'язання оцінюється за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. За вказаними орендними договорами ставка дисконтування не передбачена. Станом на 31.12.2023 року в балансі Товариством було відображено довгострокове зобов'язання з оренди з одночасним визнанням права з користування орендою.

3.6. Податок на прибуток

Товариство є платником податку на прибуток на загальних підставах. Зобов'язання з податку на прибуток розраховуються з використанням ставок оподаткування, встановлених законодавством, що набрали або практично набрали чинності на звітну дату, які імовірно діятимуть у період реалізації податкового активу або погашення зобов'язання, визнаються у витратах з податку на прибуток.

3.7. Фінансові зобов'язання

Кредити банків

Первісно кредити банків визначаються за справедливою вартістю, яка дорівнює сумі надходжень мінус витрати на проведення операції. У подальшому суми фінансових зобов'язань відображаються балансовою вартістю. Нараховані відсотки визначаються у прибутках чи збитках протягом періоду дії запозичень за даними підтверджень з-боку банку-кредитора.

Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто, більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди і можна достовірно оцінити суму зобов'язання. Під зазначеними зобов'язаннями визнаються нараховані короткострокові забезпечення нарахованих відпусток працівникам Товариства.

3.8. Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток – під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпустки.

Пенсійні зобов'язання

У відповідності до українського законодавства Товариство визнає перераховує внески 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 які надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна заробітна плата.

3.9. Запаси.

Запаси враховуються за фактичною собівартістю. При використанні запасів у господарській діяльності Товариства або іншому вибутті їх оцінка виконується за методом FIFO. Уцінка (дооцінка) запасів враховується в прибутках(збитках) поточного періоду.

3.10. Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, відносяться до того періоду, в якому вони були здійснені.

Доходи і витрати визнаються за кожним видом діяльності – операційної, інвестиційної, фінансової.

Критерії визнання доходу і витрат застосовуються окремо до кожної операції.

Кожний вид доходу і витрат відображається в бухгалтерському обліку окремо.

Товариство обліковує доходи та витрати відповідно до таких принципів:

- доходи та витрати обліковуються у період, до якого вони належать;
- отримані доходи, які належать до майбутніх періодів, обліковуються як відстрочені доходи;
- здійснені витрати та платежі, які належать до майбутніх періодів, обліковуються як відстрочені витрати;

Визнані доходи і витрати групуються за їх характером за відповідними статтями у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід.

Якщо дохід від надання послуг не може бути достовірно оцінений, то він визнається та відображається в бухгалтерському обліку в розмірі здійснених витрат що підлягають відшкодуванню.

Бухгалтерський (фінансовий) облік нарахованих доходів і витрат здійснюється не рідше одного разу на місяць за кожною операцією (договором) окремо.

Дозволяється відображати отримані (сплачені) на дату балансу доходи (витрати), безпосередньо за рахунками доходів і витрат.

Доходи визнаються в бухгалтерському обліку в сумі справедливої вартості активів, які отримані або підлягають отриманню.

Доходи від реалізації визнаються у розмірі справедливої вартості винагороди, отриманої або яка підлягає отриманню, і являють собою суми до отримання за роботи та послуги, надані в ході звичайної господарської діяльності, за вирахування повернень покупцями, знижок. Доходи від надання послуг визнаються, коли: сума доходів може бути достовірно визначена; існує ймовірність того, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надійдуть підприємству і понесені або очікувані витрати, пов'язані з операцією, можуть бути достовірно визначені.

Нарахування процентів за кредитними договорами здійснюється за номінальною процентною ставкою, яка передбачена умовами договору, і відображається за рахунками з обліку нарахованих доходів і нарахованих витрат.

3.11. Управління капіталом

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Для оцінки ефективності управління капіталом Товариство розраховує такі показники:

Показник	Нормативне (цільове) значення	Формула розрахунку за показниками фінансової звітності
Рентабельність капіталу ROE	>10%	Прибуток / ((Власний капітал (поч) + Власний капітал (кін)) / 2)
Коефіцієнт поточної ліквідності	>2	Поточні активи / Поточні зобов'язання

Коефіцієнт абсолютної ліквідності	>0,3	Грошові кошти та їх еквіваленти / Поточні зобов'язання
-----------------------------------	------	--

3.12 Нові та переглянуті стандарти та тлумачення

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено зміни до стандартів, ефективна дата застосування яких наступила з 01 січня 2024 року і пізніше, а саме:

Назва МСФЗ, який застосовується вперше
<i>МСБО 1 «Подання фінансової звітності»</i>
Опис того, чи проводяться зміни в обліковій політиці згідно з перехідними положеннями МСФЗ, що застосовуються вперше
<i>До облікової політики, що застосована для підготовки і подання фінансової звітності за 2023 рік, зміни щодо класифікації зобов'язань як поточні або непоточні та нові вимоги щодо подання непоточних зобов'язань із спеціальними умовами не вносилися.</i>
Опис характеру зміни в обліковій політиці
<i>Поправка зміщує акцент з очікування та наміру суб'єкта господарювання рефінансувати або відстрочити зобов'язання на більш об'єктивний критерій - чи має суб'єкт господарювання право зробити це на кінець звітного періоду. Змінений параграф роз'яснює, що можливість рефінансування не розглядається, якщо на кінець звітного періоду не існує права відстрочити платіж за існуючою кредитною угодою. Зміни роблять оцінку більш об'єктивною, оскільки вона менше залежить від намірів суб'єкта господарювання, а більше від його фактичних прав та угод, що діють на кінець звітного періоду. Поправки вимагають додаткового аналізу виконання спеціальних умов кредитних угод з метою класифікації зобов'язань, а також висувують додаткові вимоги щодо розкриття інформації про такі кредитні угоди.</i>
Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше
<i>Документ "Класифікація зобов'язань як поточні або непоточні", випущений у січні 2020 року, застосовується для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або пізніше, ретроспективно відповідно до МСБО 8. Якщо ці зміни застосовуються до більш раннього періоду після випуску документа "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами", також застосовується документ "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами" для такого періоду. Документ "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами", випущений у жовтні 2022 року, застосовується для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або пізніше, ретроспективно відповідно до МСБО 8</i>
Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди
<i>Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія матиме поточні і непоточні зобов'язання, у тому числі зі спеціальними умовами (ковенантами)</i>
Опис факту раннього застосування нового або зміненого Стандарту МСФЗ
<i>Компанія не застосувала зміни щодо класифікації зобов'язань як поточні або непоточні та нові вимоги щодо подання непоточних зобов'язань із спеціальними умовами у фінансовій звітності за 2023 рік.</i>

Назва МСФЗ, який застосовується вперше
<i>МСФЗ 16 «Оренда»</i>
Опис того, чи проводяться зміни в обліковій політиці згідно з перехідними положеннями МСФЗ, що застосовуються вперше
<i>До облікової політики, що застосована для підготовки і подання фінансової звітності за 2023 рік, доповнення щодо операцій продажу і зворотної оренди не вносилися.</i>
Опис характеру зміни в обліковій політиці
<i>Після дати початку оренди в операції продажу з подальшою орендою продавець-орендар застосовує параграфи 29-35 МСФЗ 16 до активу в праві користування, що виникає в результаті зворотної оренди, та параграфи 36-46 МСФЗ 16 до орендного зобов'язання, що виникає в результаті зворотної оренди. Застосовуючи параграфи 36-46, продавець-орендар визначає "орендні платежі" або "переглянуті орендні платежі" таким чином, щоб продавець-орендар не визнавав жодної суми прибутку або збитку, що відноситься до права користування, збереженого продавцем-орендарем. Застосування цих вимог не перешкоджає продавцю-орендарю визнавати у складі прибутку або збитку будь-який прибуток або збиток, пов'язаний з частковим або повним припиненням оренди, як того вимагає параграф 46(а) МСФЗ (IFRS) 16. Поправка не встановлює конкретних вимог до оцінки зобов'язань з оренди, що виникають при зворотній оренді. Первісна оцінка зобов'язання з оренди що виникає в результаті зворотної оренди, може призвести до того, що продавець-орендар визначатиме "орендні платежі які відрізняються від загального визначення орендних платежів у Додатку А до МСФЗ (IFRS) 16. Продавець-орендар повинен буде розробити та застосовувати облікову політику яка забезпечує доречну та достовірну інформацію відповідно до МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки".</i>
Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше
<i>Документ «Орендні зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди», випущений у вересні 2022 року, орендар-продавець застосовує до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або пізніше. Дострокове застосування дозволяється. Продавець-орендар застосовує поправку ретроспективно відповідно до відповідно до МСФЗ (IAS) 8 до операцій з продажу та зворотної оренди укладених після дати першого застосування (тобто поправка не застосовується до операцій продажу і зворотної оренди укладених до дати першого застосування). Датою первісного застосування є початок річного звітного періоду в якому організація вперше застосувала МСФЗ (IFRS) 16.</i>
Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди
<i>Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія здійснюватиме операції продажу зі зворотною орендою</i>
Опис факту раннього застосування нового або зміненого Стандарту МСФЗ
<i>Компанія не застосувала зміни щодо класифікації зобов'язань як поточні або непоточні та нові вимоги щодо операцій з продажу зі зворотною орендою у фінансовій звітності за 2023 рік.</i>
Назва МСФЗ, який застосовується вперше
<i>МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»</i>
Опис того, чи проводяться зміни в обліковій політиці згідно з перехідними положеннями

МСФЗ, що застосовуються вперше
<i>До облікової політики, що застосована для підготовки і подання фінансової звітності за 2023 рік, доповнення щодо угод про фінансування постачальників не вносилися.</i>
Опис характеру зміни в обліковій політиці
<i>Поправки уточнюють вимоги до розкриття інформації з метою посилення чинних вимог, які покликані допомогти користувачам фінансової звітності зрозуміти вплив фінансових угод з постачальниками на зобов'язання, грошові потоки та схильність до ризику ліквідності. Поправки роз'яснюють характеристики угод про фінансування постачальників. За цими угодами один або декілька постачальників фінансових послуг сплачують суми, які організація заборгувала своїм постачальникам. При цьому організація погоджується погасити ці суми постачальникам фінансування відповідно до умов та положень угод, або на ту саму дату, або на пізнішу дату, ніж та, на яку фінансові постачальники розраховуються з постачальниками суб'єкта господарювання. Поправки вимагають, щоб організація надавала інформацію про вплив угод про фінансування постачальників на зобов'язання та грошові потоки, включаючи строки та умови таких угод, кількісну інформацію про зобов'язання угод, кількісну інформацію про зобов'язання, пов'язані з цими угодами пов'язаних з цими угодами, на початок і кінець звітного періоду, а також тип і вплив негрошових змін у балансовій вартості цих угод. Інформація про такі угоди має бути агрегована, за винятком випадків, коли окремі угоди мають відмінні або унікальні умови та умови. У контексті кількісного ризику ліквідності розкриття інформації, що вимагається МСФЗ 7, угоди про фінансування постачальників включені як приклад інших факторів, які можуть бути доречно розкрити.</i>
Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше
<i>Поправки набувають чинності для річних звітних періодів що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати. Дострокове застосування дозволяється, але необхідно буде розкрити інформацію про це. Поправки надають деякі перехідні пільги щодо порівняльної та кількісної інформації на початок річного звітного періоду та проміжних розкриттях.</i>
Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди
<i>Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія використовуватиме в своїй діяльності угоди фінансування постачальників</i>
Опис факту раннього застосування нового або зміненого Стандарту МСФЗ
<i>Компанія не застосувала зміни щодо розкриття інформації про угоди фінансування постачальників у фінансовій звітності за 2023 рік.</i>
Назва МСФЗ, який застосовується вперше
<i>МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів»</i>
Опис того, чи проводяться зміни в обліковій політиці згідно з перехідними положеннями МСФЗ, що застосовуються вперше
<i>До облікової політики, що застосована для підготовки і подання фінансової звітності за 2023 рік, доповнення щодо відсутності можливості обміну валют не вносилися.</i>
Опис характеру зміни в обліковій політиці

<p><i>Поправка до МСБО 21 роз'яснює, як суб'єкт господарювання повинен оцінювати, чи є валюта конвертованою, і як він повинен визначати спот-курс обміну, якщо конвертованість відсутня. Валюта вважається конвертованою в іншу валюту, якщо суб'єкт господарювання може отримати іншу валюту протягом періоду часу, що враховує звичайну адміністративну затримку, а також за допомогою ринкового або біржового механізму, при якому операція обміну створює юридично забезпечені права та зобов'язання. Якщо валюту не можна обміняти на іншу валюту, суб'єкт господарювання повинен оцінити спот-курс обміну на дату оцінки. Метою суб'єкта господарювання при оцінці спот-курсу обміну є відображення курсу, за яким на дату оцінки відбулася б звичайна операція обміну між учасниками ринку за переважаючих економічних умов. Поправки зазначають, що суб'єкт господарювання може використовувати спостережуваний обмінний курс без коригування або іншого методу оцінки. Якщо суб'єкт господарювання оцінює спот-курс, оскільки одна валюта не обмінюється на іншу валюту, він розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як ця валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або, як очікується, вплине на фінансові результати діяльності, фінансовий стан і грошові потоки суб'єкта господарювання.</i></p>
<p>Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше</p>
<p><i>Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2025 року або після цієї дати. Дострокове застосування дозволяється, але необхідно буде розкрити інформацію про це. При застосуванні поправок організація не повинна перераховувати порівняльну інформацію.</i></p>
<p>Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди</p>
<p><i>Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія використовуватиме в своїй діяльності валюту з відсутністю обміну</i></p>
<p>Опис факту раннього застосування нового або зміненого Стандарту МСФЗ</p>
<p><i>Компанія не застосувала зміни щодо відсутності можливості обміну валюти у фінансовій звітності за 2023 рік.</i></p>
<p>Назва МСФЗ, який застосовується вперше</p>
<p><i>МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства»</i></p>
<p>Опис того, чи проводяться зміни в обліковій політиці згідно з перехідними положеннями МСФЗ, що застосовуються вперше</p>
<p><i>До облікової політики, що застосована для підготовки і подання фінансової звітності за 2023 рік, доповнення щодо продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством не вносилися.</i></p>
<p>Опис характеру зміни в обліковій політиці</p>
<p><i>Поправки вирішують конфлікт між МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" в частині, що стосується втрати контролю над дочірньою компанією, яка продається або вноситься в асоційовану компанію або спільне підприємство. Поправки роз'яснюють, що прибуток або збиток визнається в повному обсязі, якщо передача асоційованій компанії або спільному підприємству стосується бізнесу, як визначено в МСФЗ (IFRS) 3 "Об'єднання бізнесу". Прибуток або збиток від продажу або внеску активів, які не є бізнесом, визнається лише в межах часток непов'язаних інвесторів в асоційованому або спільному</i></p>

<i>підприємстві.</i>
Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше
<i>У грудні 2015 року Рада з МСФЗ вирішила відкласти дату набуття чинності поправок до того часу, поки вона не завершить роботу над будь-якими поправками, що є результатом її дослідницького проекту щодо методу участі в капіталі. Дострокове застосування поправок, як і раніше, дозволяється. Поправки повинні застосовуватися перспективно.</i>
Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди
<i>Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія здійснюватиме в своїй діяльності продаж або внески активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством</i>
Опис факту раннього застосування нового або зміненого Стандарту МСФЗ
<i>Компанія не застосувала зміни щодо продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством у фінансовій звітності за 2023 рік.</i>

Очікується, що нові стандарти і роз'яснення, що зазначені в таблиці, не будуть мати значного впливу на діяльність Товариства.

4. Ключові бухгалтерські оцінки та професійні судження в застосуванні облікової політики.

Використання оцінок та припущень

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

4.1. Судження щодо безперервності діяльності.

Керівництво здійснило оцінку щодо можливості подальшої безперервної діяльності Товариства за визначеними видами діяльності та впевнилося, що Товариство має ресурси для продовження діяльності в досяжному майбутньому. Наявна інформація щодо тривалості пандемії COVID-19 та воєнного стану в країні, економічних наслідків та державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах. Проте керівництво вважає, що будь-які значні невизначеності, що можуть викликати значну невпевненість у можливості здійснювати безперервну діяльність наразі відсутні. Таким чином, складання фінансової звітності було здійснено виходячи з принципу безперервності діяльності.

4.2. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Операції, що не регламентовані МСФЗ відсутні.

4.3. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну

дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах.

4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожну звітну дату Товариство проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

4.6. Судження щодо перерахунку фінансової звітності в умовах гіперінфляції

Товариство відповідно до МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» проаналізувало динаміку показників економічного стану в країні та також інші критерії та дійшло висновку, що економіка України на етапі виходу зі стану глибоких інфляційних процесів, та відповідно МСБО 29 економічний стан в країні не відповідає ситуації, що характеризується гіперінфляцією. Враховуючи це, управлінським персоналом Товариства прийнято рішення не проводити перерахунок фінансової звітності за 2023 р.

4.7. Використання ставок дисконтування

Для дисконтування довгострокової дебіторської та кредиторської заборгованості, на які не нараховуються відсотки, а бо у випадку застосування неринкових відсотків застосовується ставка дисконтування, яка дорівнює середньоринковій ставці депозитів за даними НБУ на дату укладання договору.

З метою виконання вимог МСФЗ 16 щодо оцінки договорів оренди та в разі відсутності ставки безпосередньо в договорі оренди, розмір такої ставки відповідає середньозваженій ставці залучення додаткових позикових коштів на придбання об'єкту, подібного тому, що орендується, на строк позики співставний зі строком оренди.

4.8. Судження щодо оренди

Товариство орендує нежитлові офісні приміщення за довгостроковим договором оренди. Запроваджується єдина модель обліку для орендаря, яка вимагає від орендаря визнавати активи та зобов'язання за всіма видами оренди строком більше 12 місяців, крім випадків, коли базовий актив має низьку вартість. Орендар зобов'язаний визнати право використання активу, що представляє його право використовувати базовий орендований актив та орендоване зобов'язання, яке відображає його зобов'язання орендних платежів..

4.9. Джерела невизначеності оцінок

Деякі суми, включені до фінансової звітності, а також пов'язані з ними розкриття інформації вимагають від управлінського персоналу Товариства здійснення припущень відносно сум або умов, які не можуть бути точно відомі на дату підготовки звітності.

Управлінський персонал Товариства проводить оцінки на постійній основі, виходячи з результатів і досвіду минулих періодів, консультацій фахівців, тенденцій та інших методів, які керівництво вважає прийнятними за певних обставин, а також виходячи з прогнозів щодо того, як вони можуть змінитися в майбутньому. Однак невизначеність цих припущень і оціночних значень може призвести до результатів, які можуть вимагати суттєвих коригувань вартості активу або зобов'язання, стосовно яких здійснюються такі припущення та оцінки, в майбутньому.

Основні невизначеності:

- амортизація основних засобів та нематеріальних активів ґрунтується на здійснених управлінським персоналом оцінках майбутніх строків корисного використання цих активів. Оцінки можуть змінюватися під впливом технологічного розвитку, конкуренції, зміни ринкових умов та інших чинників, котрі важко передбачити. Подібні зміни можуть призвести до змін очікуваних строків корисного використання та амортизаційних відрахувань;

- Товариство оцінює вірогідність погашення торгової дебіторської та іншої заборгованості на основі аналізу окремих договорів. Фактори, які беруться до уваги, включають аналіз за термінами погашення дебіторської заборгованості у порівнянні із платіжною історією та кредитними умовами, наданими клієнтам, та доступну ринкову інформацію щодо здатності контрагента здійснити оплату. У випадку, якщо фактичні суми повернень виявляться меншими за оцінки керівництва, Товариство змушене буде відобразити додаткові витрати на покриття збитків від зменшення корисності.

Вартісна ознака таких оцінок наступна:

Показник	31.12.2023	31.12.2022
Балансова вартість дебіторської заборгованості за виданими авансами	291	103
Балансова вартість дебіторської заборгованості за товари роботи послуги	79	15
Балансова вартість іншої поточної дебіторської заборгованості	10864	4836

Відносно інших ознак невизначеності Товариство не має практичної можливості точно та надійно оцінити кількісний вплив зазначених подій на фінансовий стан і фінансові результати діяльності в 2023 році. Товариство і надалі буде уважно спостерігати за фінансовими наслідками.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Дебіторська заборгованість	Первісна оцінка здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює номінальній вартості. Подальший облік дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

5.2. Подання фінансових інструментів за категоріями оцінки

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю:

Найменування статті	Станом на 31.12.2022р.		Станом на 31.12.2023р.	
	справедлива вартість	балансова вартість	справедлива вартість	балансова вартість
ФІНАНСОВІ АКТИВИ				
дебіторська заборгованість за товари роботи послуги	15	15	79	79
дебіторська заборгованість за виданими авансами	103	103	291	291
Інша поточна дебіторська заборгованість	4836	4837	10871	11023
Резерви під збитки		(1)		(152)
Усього фінансових активів, що обліковуються за амортизованою собівартістю	4954	4954	11241	11241
Поточні забезпечення	2	2	35	35
Інші поточні зобов'язання			1965	1965
Усього фінансових зобов'язань, що обліковуються за амортизованою собівартістю	2	2	2000	2000

Припинення визнання фінансових активів

Керівництво застосовує професійні судження та діючи нормативні акти для того, щоб визначити, чи всі суттєві ризики та вигоди, пов'язані з володінням фінансовими активами, передаються контрагентам, та щоб визначити, які ризики та вигоди являються найбільш суттєвими. Керівництво Товариства оцінює зменшення корисності фінансових активів по даті коли була отримана інформація про погіршення фінансового стану позичальника, про банкрутство емітента, проводиться його ліквідація за рішенням державного органу управління або вони визнані фіктивними. Зміни у сумах простроченої заборгованості та резервах наведені нижче:

Рівень заборгованості	% резерву	Портфель в ризику	Сума резерву
Не прострочений	1,38%	11023	152
1- й рівень (від 1 до 30 днів)	10%		
2- й рівень (від 31 до 60 днів)	20%		
3- й рівень (від 61 до 90 днів)	45%		
4- й рівень (понад 90 днів)	100%	-	-
Всього на 31.12.2023р.	-	11023	152
Всього на 31.12.2022р.	-		0
Зміни в сумі резерву станом на 31.12.2023р.			152

В звітному році дебіторська заборгованість збільшилась, резерв під збитки нараховано у сумі 152 тис.грн.

Ієрархія справедливої вартості:

- а) ціни котирувань (некориговані) на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань (рівень 1) – відсутні в обліку Товариства;
- б) вхідні дані, інші ніж ціни котирувань, що увійшли у рівень 1, які спостерігаються для активу або зобов'язання або прямо (тобто як ціни), або опосередковано (тобто отримані на підставі цін) (рівень 2) – відсутні в обліку Товариства;
- в) вхідні дані для активу чи зобов'язання, що не ґрунтуються на даних ринку, які можна спостерігати (неспостережні вхідні дані) (рівень 3) – є в наявності в обліку Товариства.

Аналіз фінансових інструментів, що обліковуються за справедливою вартістю через прибутки/збитки (рівень 3):

Найменування статті	Станом на 31.12.2022р.		Станом на 31.12.2023р.	
	справедлива вартість	балансова вартість	справедлива вартість	балансова вартість
ФІНАНСОВІ АКТИВИ				
Грошові кошти та їх еквіваленти:	48	48	34	34
- кошти на рахунках в банку	48	48	34	34
- депозити	-	-	-	-
Усього фінансових активів, що обліковуються за справедливою вартістю	48	48	34	34

Грошові кошти відображені за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості. Поточні рахунки відкрито у банках АТ "ВОСТОК" та АТ «КРЕДИТВЕСТ БАНК» Банк є надійним, доступ до коштів не обмежений.

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

6. Розкриття показників фінансової звітності

У звітному періоді основна діяльність Товариства – надання коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту, надання послуг з факторингу та фінансовий лізинг.

Основний дохід Товариство отримувало у вигляді процентів нарахованих по виданим кредитам, та надходжень за предмет фінансового лізингу.

6.1. Доходи та витрати Товариства:

6.1.1. Доходи від звичайної діяльності

У тисячах гривень	2023 р.	2022 р.
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1091	-
Собівартість предмету лізингу, наданого у фінансовий лізинг	50	-
Валовий : прибуток	1041	-
Всього	1041	-

6.1.2. Інші доходи

<i>У тисячах гривень</i>	2023 р.	2022 р.
Інші фінансові доходи (Дохід від розрахунку дисконту)	2766	-
Дохід від суборенди приміщення	-	17
Інші доходи, в т.ч.	88	47
<i>отримана безповоротна фінансова допомога</i>	80	-
<i>за розрахунками по нарахованим доходам</i>	7	-
<i>перерахунок резерву</i>	1	-
Всього	2854	64

6.1.3. Адміністративні витрати

<i>У тисячах гривень</i>	2023 р.	2022 р.
Заробітна плата адмін.апарату	396	38
Витрати на інформаційно-консультативні послуги	359	13
Відрахування на соціальні заходи	87	8
Витрати на формування резерву відпусток	33	2
Витрати на РКО та інші послуги банків	39	1
Експлуатаційні витрати(оренда офісного приміщення)	273	2
Амортизація активу з права користування офісом	566	
Всього	1753	64

6.1.4. Фінансові витрати

Показник	2023р.	2022 р.
Амортизація нарахованого дисконту	1965	-
Фінансові витрати на збов'язання з оренди	10	-
Всього	1975	-

6.1.5.Збиток(прибуток) від зменшення корисності

Показник	2023 р.	2022 р.
Нарахований резерв під очікувані кредитні збитки	160	-
Відшкодована сума резерву під очікувані кредитні збитки	8	-
Всього збиток(прибуток) від зменшення корисності	152	-

6.1.6. Витрати з податку на прибуток

Показник	2023 р.	2022 р.
Поточний податок на прибуток	1	0
Відстрочені податкові активи:		
на початок звітнього року	0	0
на кінець звітнього року	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання:		
на початок звітнього року	0	0

Показник	2023 р.	2022 р.
на кінець звітного року	0	0
Включено до Звіту про фінансові результати, в тому числі:		
поточний податок на прибуток	1	0
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	0	0
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	0	0

Базова (основна) ставка податку на прибуток, згідно статті 136 Розділу III «Податок на прибуток підприємства» Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року №2755-УІ, зі змінами і доповненнями, становила у 2022 році 18 відсотків.

Відмінності між МСФЗ та правилами оподаткування в Україні у 2021 році призвели до виникнення певних різниць між балансовою вартістю активів та зобов'язань для цілей фінансового звітування та їхньою податковою базою:

- тимчасові різниці склали 1 тис. грн (нарахування резерву сумнівних боргів).

Податковий вплив зміни цих тимчасових різниць обліковується за ставками: в 2023 році - 18%.

За станом на кінець дня 31 грудня 2023 року Товариством визнано витрати з податку на прибуток у сумі 1 тис. грн. з них:

- від діяльності, що триває – 1 тис. грн.

Заборгованість з податку на прибуток станом на 31.12.2023 р. складає 1 тис. грн.

6.2. Активи Товариства:

Непоточні активи представлені наступним образом

6.2.1. Нематеріальні активи

Найменування	на 31.12.2022р.		на 31.12.2023р.	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація	Первісна вартість	Накопичена амортизація
Актив з права користування приміщенням офісу	-	-	1698	(566)
Всього	-	-	1698	(566)
Балансова вартість основних засобів	-		1132	

6.2.2. Інші непоточні фінансові активи

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
ТОВ «МЕНОРА ЛОГІСТИК АГРО»(дебіторська заборгованість за предмет наданий у фінансовий лізинг дог.ФЛЛ№1-01/05/2023 від 18.05.2023)	24	-
Всього	24	-

Поточні активи представлені наступними статтями:

6.2.3. Інші поточні фінансові активи

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	79	15
Інша поточна дебіторська заборгованість	10871	4836
Всього	10950	4851

Інші поточні фінансові активи станом на 31.12.2023р. у розрізі найбільш питомих контрагентів:

Найменування контрагента	Сума дебіторської заборгованості, тис. грн.	% в загальному обсязі дебіторської заборгованості	Стан заборгованості	Сума створеного резерву очікуваних збитків, тис. грн.	Дата виникнення / Строк погашення	Предмет заборгованості
ТОВ «АГРАРНА ФІРМА ГРІН ВУД» КД№1-01/12/2023/6 від 28.12.2023	1600	14,62%	Не прострочена	16	28.12.2023/ 365днів	Позика
ДОНЕНКО РОДІОН ВАЛЕРІЙОВИЧ ДП№1-01/06/2023/3 від 14.06.2023	1207	11,03%	Не прострочена	12	14.06.2023/ 365 днів	Позика
ТОВ «ЗЕЛЕНА ДОЛИНА ПЛІССЯ» КД№1-01/09/2023/3 від 04.09.2023	986	9,01%	Не прострочена	23	04.09.2023/ 365днів	Позика
ТОВ «ЗЕМЕЛЬНИЙ РЕГІОН» ДП№1-01/06-2023/2 від 05.06.2023	1405	12,84%	Не прострочена	39	05.06.2023/ 365 днів	Позика
ТОВ «ЛЕДЕСМА АГРО» КД№1-01/04/2023/1 від 06.04.2023	1423	13,0%	Не прострочена	45	06.04.2023/ 365 днів	Позика
ТОВ «МЕНОРА ЛОГІСТИК АГРО» КД№1-01/12/2023-5 від 20.12.2023	3030	27,69%	Не прострочена	0	20.12.2023/ 365 днів	Позика
ТОВ «ОВОЧЕВА ТЕХНОЛОГІЧНА КОМПАНІЯ» КД№1-01/09/2023/4 від 13.09.2023	1210		Не прострочена	14	13.09.2023/ 365 днів	Позика
Полянський Олександр Вікторович Дог.ПФД№30/12/2022 від 30.12.2022	124		Не прострочена	3	30.12.2022/ на вимогу	ПФД
САКОВИЧ ВАДИМ ОЛЕКСАНДРОВИЧ КД№1-01/10/2023/5 від 18.10.2023	38		Не прострочена	-	18.10.2023/ 365 днів	Позика
АТ ЗНВКІФ АГРАРНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД Дог.суборенди №01-12/22 від 01.12.2022	79		Не прострочена	-	01.12.2022/ 365 днів	Суборенда
Всього	11102	100%	-	152	-	-
ВСЬОГО Інші поточні фінансові активи:				10950		

6.2.4. Інші поточні нефінансові активи

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	291	103
Всього	291	103

Інші поточні нефінансові активи станом на 31.12.2022р. у розрізі найбільш питомих контрагентів:

Найменування контрагента	Сума дебіторської заборгованості, тис. грн.	% в загальному обсязі дебіторської заборгованості	Стан заборгованості	Дата виникнення / Строк погашення	Предмет заборгованості
ТОВ «КОМПЛАСНС-АУДИТ» №3000-01/11-2 від 01.11.2023	35	12,03	Не прострочена	01.11.2023/ 60 днів	Послуги аудиту
ТОВ «УКРАГРОЖИТЛОПОБ УТБУД» Догов.оренди №01/12/22 від 01.12.2022	256	87,97	Не прострочена	01.12.2022/ 365 днів	Послуги оренди
Всього:	291	100%	-	-	-

Дебіторська заборгованість обліковується за амортизованою собівартістю.
Дебіторська заборгованість не має забезпечення.

Керівництво аналізує справедливу вартість заборгованості та на підставі визначеного обліковою політикою методу.

6.2.5. Гроші та їх еквіваленти

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Грошові кошти на рахунках у банку	34	48
Всього грошових коштів та їх еквівалентів	34	48

6.3. Власний капітал Товариства:

6.3.1. Статутний капітал

Станом на 31 грудня 2023 року зареєстрований статутний капітал складає 5000 тис. грн. Єдиним Засновником (учасником) є юридична особа частка в статутному капіталі - складає 5000 тис. грн., що становить 100% статутного капіталу.

Засновники	на 31.12.2023р.		на 31.12.2022р.	
АТ«ЗНВКІФ»АГРАРНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД»	100%	5000	100%	5000
Всього	100%	5000	100%	5000

Станом на звітну дату статутний капітал сплачено в повному обсязі. В звітному році зміни до статутного капіталу Товариства не вносились.

6.3.2. Нерозподілений прибуток

Показник	2023 р.	2022 р.
На початок періоду	-	-
Резервний капітал	-	-
Чистий фінансовий результат за період	6	-
На кінець періоду	6	-

6.4. Зобов'язання Товариства:

Непоточні фінансові зобов'язання представлені наступними статтями:

6.4.1. Інші непоточні зобов'язання

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
----------	-----------------	-----------------

Інші довгострокові зобов'язання	5424	-
Всього	5424	-

Інші довгострокові зобов'язання станом на 31.12.2023р. у розрізі найбільш питомих контрагентів:

Найменування контрагента	Сума кредиторської заборгованості, тис. грн.	% в загальному обсязі кредиторської заборгованості	Стан заборгованості	Дата виникнення / Строк погашення	Предмет заборгованості
ТОВ «УКРАГРОЖИТЛОПОБ УТБУД» Визнаний актив з права оренди	1132	20,87%	Не прострочена	30.11.2025	Оренда довгострокова
АТ ЗНВКІФ « АГРАРНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД» Інвестиційна позика Дог.ПІ№АІФ-16/23 від 31.05.2023	4292	79,13%	Не прострочена	30.05.2026	Позика
Всього:	5424	100%	-	-	-

Поточні зобов'язання представлені наступними статтями:

6.4.2. Поточні забезпечення на винагороди працівникам

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Поточні забезпечення (нарахований резерв відпусток)	35	2
Всього	35	2

В звітному році Товариством нараховано забезпечення на виплату відпусток працівникам у сумі 33 тис. грн., використано 0 тис. грн. Станом на 31.12.2023р. забезпечення Товариства склали 35 тис. грн.

6.4.3. Поточні податкові зобов'язання

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Заборгованість перед бюджетом з податку на прибуток	1	-
Всього	1	-

6.4.4. Інші поточні фінансові зобов'язання

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Інші поточні зобов'язання	1965	-
Всього	1965	-

6.5. Рух грошових коштів.

6.5.1. Надходження грошових коштів від операційної діяльності

Стаття руху ГК	2023	2022
Надходження від продажу товарів та надання послуг	967	
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності, в т.ч.	21280	
<i>надходження від повернення позик</i>	<i>16407</i>	
<i>надходження від погашення дебіторської заборгованості від попереднього засновника</i>	<i>4793</i>	

Стаття руху ГК	2023	2022
Надходження від продажу товарів та надання послуг	967	
<i>Надходження від безповоротної фінансової допомоги</i>	80	

6.5.2. Грошові потоки від (для)інвестиційної діяльності

Стаття руху ГК	2023	2022
Надходження від лізингоотримувача(погашення предмету лізингу)	24	-

6.5.3. Грошові потоки від (для) фінансової діяльності

Стаття руху ГК	2023	2022
Надходження інвестиційної позики	7058	-

6.5.4. Виплати грошових коштів від операційної діяльності

Стаття руху ГК	2023	2022
Виплати постачальникам за товари та послуги, в т.ч.	1472	116
<i>обробка даних, інформаційно-консультаційні послуги</i>	413	70
<i>оренда</i>	1059	46
Виплати працівникам та виплати від їх імені, в т.ч.	482	46
<i>заробітна плата працівників</i>	318	31
<i>ЄСВ із заробітної плати</i>	87	8
<i>утримані податки із заробітної плати</i>	77	7
Витрачання фінансових установ на надання позик	27296	
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	93	5000
<i>Відступлення права вимоги</i>	90	283
<i>РКО</i>	9	1

6.6. Умовні зобов'язання.

Судові позови

Товариство не є суб'єктом, або стороною судових розглядів. На думку керівництва, не існує поточних судових розглядів або позовів, які можуть зробити істотний вплив на результати діяльності або фінансове становище Товариства.

Економічне середовище

Товариство здійснює свою основну діяльність на території України. Закони та нормативні акти, які впливають на операційне середовище в Україні, можуть швидко змінюватися. Подальший економічний розвиток залежить від спектру ефективних заходів, які вживаються українським Урядом, а також інших подій, які перебувають поза зоною впливу Товариства. Майбутнє спрямування економічної політики з боку українського Уряду може мати вплив на реалізацію активів Товариства, а також на здатність Товариства сплачувати заборгованості згідно строків погашення.

6.7. Розкриття інформації про пов'язанні сторони

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами відносяться:

- юридичні та фізичні особи, які прямо або опосередковано, контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;

Господарські взаємовідносини із пов'язаною юридичною особою-учасником АТ«ЗНВКІФ»АГРАРНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД» на протязі 2023 р. здійснювались. Отримана інвестиційна позика у сумі 7058 тис.грн строком на три роки згідно договору Дог.ІП№АІФ-16/23 від 31.05.2023.

Надані послуги суборенди приміщення згідно договору Дог.суборенди №01-12/22 від 01.01.2022 на суму 77 тис.грн.

- Члени провідного управлінського персоналу Товариства.

Операції з пов'язаною особою – управлінським персоналом Товариства

Операції з оплати праці	2023	2022
Заборгованість на початок року	0	0
Нараховано заробітної плати	395	38
Виплачено заробітної плати	395	38
Заборгованість на кінець року	0	0

6.8. Звітність за сегментами

Товариство має кілька операційних сегментів – надання послуг з факторингу, надання коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту, надання послуг з фінансового лізингу, тому весь результат показників фінансової звітності відображає результат діяльності Товариства тільки в розрізі цих видів діяльності.

Товариство в силу своїх технологічних особливостей і сформованою практикою організації виробництва займається одним видом діяльності, надання фінансових послуг. Тому операційні сегменти не виділені.

У разі розширення масштабів діяльності Товариство буде подавати фінансову звітність відповідно до МСФЗ 8 «Операційні сегменти».

7. Цілі та політика управління фінансовими ризиками

Управління ризиками відіграє важливу роль у фінансовій діяльності. Товариство визнає, що потрібно мати ефективні процеси управління ризиками, основною метою яких є захист діяльності від суттєвих ризиків.

Метою політики управління ризиками є виявлення, аналіз та управління ризиками, яких може зазнати Товариство, встановлення прийнятних лімітів ризику та впровадження засобів контролю ризиків, а також здійснення постійного моніторингу рівнів ризиків та дотримання встановлених лімітів з боку регуляторного органу України.

Товариство в своїй діяльності визнає наступні **основні види ризиків**: кредитний, ринковий, ризик зміни ціни, ризик ліквідності, операційний ризик, кадровий ризик, ризик, пов'язаний з репутацією, юридичний ризик, стратегічний ризик, ризик, пов'язаний із здійсненням діяльності на ринку фінансових послуг.

Кредитний ризик

Одним з основних ризиків, властивих активним операціям, є кредитний ризик, тобто це потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність сторони, що взяла на себе зобов'язання за фінансовим інструментом, виконати умови угоди з Товариством. Кредитний ризик наявний в усіх видах діяльності, де результат залежить від діяльності позичальника.

Метою управління кредитним ризиком є мінімізація втрат за кредитними операціями, контроль рівня концентрації, збереження платоспроможності, прибутковості та надійності Товариства, а також виконання вимог нормативно-правових актів Національної Комісії з регулювання ринків фінансових послуг України.

Товариство структурує рівні кредитного ризику, який приймає на себе, встановлюючи максимально допустиму суму ризику по відношенню до позичальників, кредитних продуктів та інших операцій. Під час оцінки кредитного ризику Товариство розрізняє індивідуальний та

портфельний кредитний ризик. Джерелом індивідуального кредитного ризику є окремих, конкретний контрагент Товариства - позичальник, боржник. Оцінка індивідуального кредитного ризику передбачає оцінку кредитоспроможності такого окремого контрагента, тобто його індивідуальну спроможність своєчасно та в повному обсязі розрахуватися за взятими зобов'язаннями. Джерелом індивідуального кредитного ризику є окремих клієнт.. Оцінка індивідуального кредитного ризику здійснюється через оцінку надійності та кредитоспроможності окремого контрагента, тобто спроможність своєчасно та в повному обсязі розрахуватися за прийнятими зобов'язаннями. Оцінка портфельного кредитного ризику здійснюється шляхом відстеження змін сукупної вартості активів Товариства з урахуванням всіх кредитних операцій, яким притаманний кредитний ризик (операції з кредитування, інша дебіторська заборгованість, тощо).

Для зменшення рівня кредитного ризику Товариство дотримуватиметься політики зменшення фінансових втрат. Їх вибір значною мірою буде залежати від специфіки професійної діяльності, стратегії досягнення пріоритетних цілей, конкретної ситуації.

Вся інформація про суттєві ризики стосовно клієнтів, кредитоспроможність яких погіршується, доводиться до відома керівництва. Керівництво відстежує та контролює прострочену заборгованість, координує напрямки роботи з проблемними клієнтами.

Аналіз терміну давності дебіторської заборгованості представлений нижче:

Показник	До 1 місяця	Від	Від	До 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього На 31.12.2022	До 1 місяця	Від	Від	До 1 року	Від	Більше 5 років	Всього на 31.12.2023
		1 місяця до 3 місяців	3 місяців до 6 місяців						1 місяця до 3 місяців	3 місяців до 6 місяців		1 року до 5 років		
Дебіторська заборгованість по виданим			103				103			291				291
Дебіторська заборгованість за товари,			15				15			79				79
Інша поточна дебіторська заборгованість				4836			4836				10864			10864
Всього заборгованість	0	0	118	4836	0	0	4954	0	0	370	10864	0	0	11234

На кінець звітної періоду Товариство не має прострочених фінансових активів.

Аналіз дебіторської заборгованості за термінами погашення представлено в підрозділах 5.2. «Подання фінансових інструментів за категоріями оцінки та 6.2.1. «Інші поточні фінансові активи».

Кредитну якість непрострочених і незнецінених фінансових активів можна оцінити виходячи з кредитних рейтингів (при наявності), що присвоюються незалежними агентствами, або інформації про кредитоспроможність контрагента за минулі періоди:

Показники	Інвестиційний рейтинг	Неінвестиційний рейтинг	Без рейтингу	Всього
На 31.12.2022р.				
Грошові кошти та їх еквіваленти	48	0	0	48
Дебіторська заборгованість за товари роботи послуги	0	0	15	15
Дебіторська заборгованість з виданих авансів	0	0	103	103
Інша поточна дебіторська заборгованість	0		4836	4836
Всього	48	0	4954	5002
На 31.12.2023р.				
Грошові кошти та їх еквіваленти	34	0	0	34
Дебіторська заборгованість за товари роботи послуги	0	0	79	79
Дебіторська заборгованість з виданих авансів	0	0	291	40
Інша поточна дебіторська заборгованість	0		10864	4836
Всього	34	0	11234	11268

Дебіторська заборгованість підлягає постійному моніторингу. Відносно кредитного ризику, пов'язаного з іншими фінансовими інструментами, які включають фінансові інвестиції, доступні для продажу, та фінансові інвестиції до погашення, ризик пов'язаний з можливістю дефолту контрагента, при цьому максимальний ризик дорівнює балансовій вартості інструменту.

На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для дебіторської заборгованості Товариством визначений як прийнятний, кредитний збиток визнаний в сумі 1 тис. грн.

Ринковий ризик

На Товариство, як суб'єкт ринкової економіки, впливають такі фактори, як несприятливі зміни у процентних ставках, курсах гривні до іноземних валют, цінах на послуги та інше. Товариство наражається на ринковий (ціновий) ризик внаслідок неочікуваних змін ринкових цін на фінансові активи, що враховуються на його балансі або на позабалансових рахунках. Окрім наявності ризик – факторів, які не перебувають під безпосереднім контролем, необхідною передумовою ринкового ризику є існування відкритої позиції, що визначає ступінь чутливості до коливань ринкових індикаторів.

Метою управління ринковим ризиком є досягнення запланованого рівня прибутку за прийнятної для засновників рівня ризику, тобто мінімізація втрат від неочікуваних коливань процентних ставок та валютних курсів.

Механізм нейтралізації ризиків потребує від Товариства в подальшому резервування частини фінансових ресурсів, що дозволить запобігти негативним фінансовим наслідкам по тих фінансових операціях, за яким ці ризики не пов'язані з діяльністю контрагентів. Основними формами такого напрямку мають бути :

- формування резервного фонду Товариства;
- формування цільових резервних фондів Товариства;
- нерозподілений залишок прибутку, отриманий в звітному періоді.

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

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

У звітному періоді Товариство не володіло акціями та іншими фінансовими інструментами, чутливими до іншого цінового ризику.

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

Для мінімізації та контролю за валютними ризиками Товариство контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсягу активів. Оцінка валютних ризиків здійснюється на основі аналізу чутливості.

У звітному періоді Товариство володіло фінансовими інструментами, номінованими у іноземній валюті.

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

Активи, які наражаються на відсоткові ризики

Тип активу	Станом на 31.12.2023р.	Станом на 31.12.2022р.
Дебіторська заборгованість за товари, роботи послуги	79	15
Дебіторська заборгованість по виданим авансам	291	103
Грошові кошти на рахунках у банках	34	48
Інша поточна дебіторська заборгованість	10864	4836
Всього	11282	5002
Частка в активах Товариства, %	99,9%	100%

Для оцінки можливих коливань відсоткових ставок Товариство використовувало історичну волатильність відсоткових ставок за строковими депозитами фізичних осіб зі строком 3 місяці за останні 3 роки за оприлюдненою інформацією НБУ (індекс UIRD) з довірчим інтервалом 95%.

Товариство визначило, що обґрунтовано можливе коливання ринкових ставок $\pm 7,9$ процента річних (у попередньому році $\pm 5,5$ процента річних). Проведений аналіз чутливості заснований на припущенні, що всі інші параметри залишатимуться незмінними, і показує можливий вплив зміни відсоткових ставок на вартість чистих активів Товариства.

Можлива зміна справедливої вартості боргових фінансових інструментів з фіксованою відсотковою ставкою розрахована як різниця між дисконтованими грошовими потоками за діючою ставкою та дисконтованими грошовими потоками у разі зміни відсоткової ставки за кожним фінансовим інструментом.

Відсоткові ризики

Тип активу	Вартість	Потенційний вплив на чисті активи Товариства в разі зміни відсоткової ставки	
		На 31.12.2023 р.	
Можливі коливання ринкових ставок		5,5%	-5,5%
Грошові кошти на рахунках у банках	34	1,87	-1,87
Дебіторська заборгованість по виданим авансам	291	16,0	-16,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	79	4,3	-4,3

Тип активу	Вартість	Потенційний вплив на чисті активи Товариства в разі зміни відсоткової ставки	
Інша поточна дебіторська заборгованість	10864	597,5	-597,5
Разом	11282	619,47	619,47
На 31.12.2022 р.			
Можливі коливання ринкових ставок		7,9%	-7,9%
Грошові кошти на рахунках у банках	48	3,79	-3,79
Дебіторська заборгованість по виданим авансам	103	8,14	-8,14
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	15	1,19	-1,19
Інша поточна дебіторська заборгованість	4836	382,0	-382
Разом	5002	395,12	-395,12

Концентрація інших ризиків

Менеджмент Товариства приділяє значну увагу контролю за іншими ризиками, які виникають в процесі діяльності, а саме: операційному та юридичному ризикам.

Операційний та кадровий ризик – ризик, пов'язаний з порушенням технологічних правил проведення операцій, ведення документації, який може виникнути внаслідок як зовнішніх причин, так і через помилки працівників Товариства. До методів контролю за операційними ризиками належать: розподіл службових обов'язків, чіткі структури управлінської підпорядкованості, щоденне архівування та копіювання баз даних, періодичне приймання заліків у співробітників щодо знання нагальних положень чинних нормативних актів.

Юридичний ризик – це потенційний ризик для збереження та збільшення капіталу Товариства, який може виникнути через порушення або недотримання Товариством вимог законодавства, нормативно –правових актів, укладених договорів та інше. Як наслідок, це приводить до сплати штрафних санкцій та необхідності відшкодування збитків, погіршення фінансового результату і зменшення можливостей правового забезпечення виконання угод. . Управління юридичними ризиками здійснюється шляхом виконання операцій з дотриманням вимог чинного законодавства, а також, створено підрозділ внутрішнього аудиту.

На виконання вимог Закону України "Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом", ТОВ «ЗЕМЕЛЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ» зареєстроване як суб'єкт первинного фінансового моніторингу.

Товариство не підтримує відносини з банками, зареєстрованими в країнах (на територіях), що надають пільговий режим і не передбачають розкриття і надання інформації про проведення фінансових операцій або зареєстрованих в державах, які не співпрацюють з групою FATF.

Товариство не вступає в договірні відносини з клієнтами - юридичними чи фізичними особами у разі, якщо виникає сумнів стосовно того, що особа виступає не від власного імені.

Для контролю за фінансовими операціями клієнтів з метою протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, і відслідковування операцій, які підлягають фінансовому моніторингу, в Товаристві здійснюється ідентифікація клієнтів, оцінювання ризиків проведення операцій контрагентами згідно з внутрішніми Правилами по фінансовому моніторингу.

Відповідальний працівник Товариства з питань фінансового моніторингу організовує навчання своїх працівників для виконання вимог Закону України "Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом".

Відділ внутрішнього аудиту не рідше одного разу в рік здійснюватиме перевірку виконання вимог діючого законодавства України щодо запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом.

Ризик ліквідності

Ліквідність - це здатність забезпечити своєчасне виконання своїх грошових зобов'язань, яка визначається збалансованістю між строками і сумами погашення розміщених активів та строками і сумами виконання зобов'язань банку, а також строками та сумами інших джерел і напрямів використання коштів (надання кредитів, інші витрати).

Фінансова діяльність піддається ризику ліквідності - ризику недостатності надходжень грошових коштів для покриття їх відпливу, тобто ризику того, що банк не зможе розрахуватися в строк за власними зобов'язаннями у зв'язку з неможливістю за певних умов швидкої конверсії фінансових активів у платіжні засоби без суттєвих втрат.

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

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

Рік, що закінчився 31 грудня 2023 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 6 місяців року	До 1 року	Всього
Грошові кошти на рахунках у банках	34	0	0	0	34
Торгівельна та інша поточна дебіторська заборгованість:					
- за товари, роботи, послуги		79	0	0	79
- аванси	0	291	0	0	291
- інша дебіторська заборгованість	0	0	0	10864	10864
Всього активи	34	370	0	10864	11268
Торгівельна та інша поточна кредиторська заборгованість:					
- товари, роботи, послуги	0	0	0	0	0
Поточні забезпечення	0	0	0	35	35
Інші поточні зобов'язання:	0	0	0	1965	1965
Всього зобов'язання	0	0	0	2000	2000

Рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 6 місяців року	До 1 року	Всього
Грошові кошти на рахунках у банках	48	0	0	0	48
Торгівельна та інша поточна дебіторська заборгованість:					
- за товари, роботи, послуги	1	15	0	0	15
- аванси	0	103	0	0	103
- інша дебіторська заборгованість	0	0	0	4836	4836
Всього активи	48	118	0	4836	5002
Торгівельна та інша поточна кредиторська заборгованість:					
- товари, роботи, послуги	0	0	0	0	0
Поточні забезпечення	0	0	0	2	2

Рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 6 місяців року	До 1 року	Всього
Інші поточні зобов'язання:	0	0	0	0	0
Всього зобов'язання	0	0	0	2	2

Управління капіталом

Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності 5006 тис. грн.:

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) 5000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 6 тис. грн.
- Резервний капітал 0 тис. грн.

Відповідно до вимог п.1 р. XI «Положення про Державний реєстр фінансових установ», затвердженого Розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг № 41 від 28.08.2003р., власний капітал Товариства має бути не меншим ніж 5 000 тис. грн. протягом усього строку перебування в Реєстрі.

Протягом звітного періоду Товариство дотримувалося встановлених законодавством показників.

Відповідно до облікової політики Товариство розраховує такі показники:

- Рентабельність капіталу ROE;
- Коефіцієнт поточної ліквідності;
- Коефіцієнт абсолютної ліквідності;
- Коефіцієнт фінансової стійкості;

Показник	Нормативне значення	Станом на 31.12.2023	Станом на 31.12.2022
Рентабельність капіталу ROE	>10%	0,12%	0,0%
Коефіцієнт поточної ліквідності	>2	5,64	1666,67
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	>0,3	0,02	16

Протягом звітного періоду Товариство дотрималося нормативних значень тільки по одному показнику, коефіцієнт поточної ліквідності, по іншим показникам, ні. Низький показник коефіцієнта абсолютної ліквідності та рентабельності капіталу ROE пов'язано з загальною складною ситуацією на ринку у зв'язку з війною, яку розв'язала росія проти України. Управлінський персонал шукає шляхи його підвищення.

Робота служби внутрішнього аудиту

З метою удосконалення системи управління ризиками, контролю та управління; для забезпечення надійності та ефективності системи внутрішнього контролю на ТОВ «ЗЕМЕЛЬНА ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ» створена служба внутрішнього аудиту, діяльність якої регламентована «Положенням про службу внутрішнього аудиту (контролю)», затвердженого Загальними зборами учасників (Протокол №28122022 від 28.12.2022р.) Відділ внутрішнього аудиту Товариства є органом оперативного контролю підпорядковується засновникам та звітує перед ними. Служба внутрішнього аудиту Товариства в процесі проведення перевірок керується чинним законодавством України та нормативними актами Нацкомфінпослуг.

8. Події після дати Балансу

Фінансова звітність складена станом на 31.12.2023 року.

Виникнення політичного та воєнного протистояння в міжнародних відносинах з Російською Федерацією, а також проведення бойових дій в Україні з 24 лютого 2022 року призвело до економічної кризи. Поліпшення економічної ситуації в країні залежить від сукупності економічних, фіскальних та правових заходів, які будуть впроваджені, а також тривалості військової агресії Російської Федерації проти України. Тому, на даний момент, у зв'язку з невизначеністю переліку та термінів впровадження таких заходів, неможливо достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації в країні на майбутню діяльність компанії.

Можливий вплив цієї події на безперервність діяльності в майбутньому розкрито в Примітці 2.4. Незважаючи на той факт, що м. Запоріжжя зазнало меншого впливу бойових дій, але все одно військові конфлікти призводять до цілого ряду небезпечних впливів на результати діяльності в цілому. В залежності від такої ситуації знаходяться:

-затримання платежів з боку позичальників, дебіторів у зв'язку з призупиненням (частковим призупиненням) діяльності більшої частини підприємств та погіршення платоспроможності населення. В зв'язку з цим Керівництво дещо змінює напрям використання наявних коштів та майбутніх надходжень: першочергово кошти будуть прямувати на підтримання господарчої діяльності та виконання першочергових зобов'язань, а програми інвестиційного фінансування будуть переглядатись в сторону скорочення;

- тимчасове затримання погашення зобов'язань;

- призупинення договірних процесів. Загальний стан економіки України під час воєнних дій зазнає катастрофічних наслідків. Незважаючи на допомогу іноземних держав та проведених послаблень з боку влади, Керівництво адекватно оцінює неможливість окремих контрагентів поновлювати угоди протягом 2023 року. Значна кількість підприємств-замовників зазнала суттєвого фінансового впливу та зниження темпів виробництва та отримання коштів, окремі знаходяться в стані простою. Визначити такий вплив неможливо, але специфіка діяльності Товариства, на думку керівництва надасть можливість утримати на нормальному рівні фінансове становище компанії на протязі подальших періодів;

- переведення діяльності Товариства на дистанційну роботу

Невідомий характер майбутніх подій та непередбачуваності воєнної ситуації не дає підготувати реальний прогноз грошових потоків на подальший період та зробити аналіз цього прогнозу в рамках оцінки майбутніх дій керівництва, утруднено оцінку надійності існуючої на даний час інформації для прогнозів, сумнівно визначити адекватність припущень, які б могли бути покладені у прогнози. Керівництво визнає, що ці події вказують на існування суттєвої невизначеності, що може поставити під значний сумнів здатність компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Події, які відбулися після звітної дати, відображаються в примітках до фінансової звітності, якщо вони є суттєвими:

Подія	Наявність
Прийняття рішення щодо реорганізації Товариства	ні
Оголошення плану про припинення діяльності	ні
Оголошення про значну реструктуризацію або про початок її запровадження	ні
Істотні придбання активів, класифікація активів як утримуваних для продажу, інші вибуття активів або експропріація значних активів урядом	ні
Знищення (втрата) активів Товариства внаслідок пожежі, аварії, стихійного лиха або іншої надзвичайної події	ні
Значні операції зі звичайними акціями та операції з потенційними звичайними акціями після дати балансу	ні
Надзвичайно великі зміни після звітного періоду в цінах на активи або в курсах обміну іноземних валют	ні
Прийняття законодавчих актів, які впливають на діяльність Товариства	ні
Прийняття значних зобов'язань або непередбачених зобов'язань, наприклад, унаслідок надання значних гарантій	ні
Початок крупного судового процесу, що виник виключно внаслідок подій, які відбулися після дати балансу	ні
Оголошення банкрутом дебітора Товариства, заборгованість якого раніше була визнана сумнівною.	ні

Товариство не бачає необхідності в коригуванні показників звітності з врахуванням цієї ситуації. Не було встановлено також інших некоригуючих подій, за якими була б необхідність розкриття інформації.

Як результат, фінансова звітність, що додається, не містить коригувань, які могли б стати результатом такої невпевненості. Такі коригування будуть відображені в звітності, як тільки вони стануть відомі та зможуть бути оціненими.

9. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність затверджена до випуску (з метою оприлюднення) директором Товариства 21 лютого 2024 року. Ці учасники ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї звітності після її затвердження до випуску.

Керівник



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "О.В. Полянський".

О.В.Полянський

Особа на яку покладено ведення бухгалтерського обліку



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "І.І. Кутіна".

І.І.Кутіна

Прохито, пронумеровано та скріплено підписом і печаткою

57 ліценсія с/с

Директор
ТОВ «КОМПЛІАЄНС-АУДИТ»

