

Титульний аркуш

31.12.2023

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 31/12/2023-2

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

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

Голова правління

(посада)

(підпис)

Черніцький Олександр Юрійович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2022 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Приватне акціонерне товариство "Мандарин Плаза"
2. Організаційно-правова форма: Приватне акціонерне товариство
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 30675610
4. Місцезнаходження: 01004, Україна, Печерський р-н, м. Київ, вул.Басейна,6
5. Міжміський код, телефон та факс: (044)230-95-94, (044)230-95-91
6. Адреса електронної пошти: mandarin2@emitents.net.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності): Рішення загальних зборів акціонерів від 04.12.2023, Затверджено рішенням учасника від 04.12.2023 р.
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA
9. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Річну інформацію розміщено на
власному веб-сайті учасника фондового
ринку

mandarin2.emitents.net.ua

(URL-адреса сторінки)

31.12.2023

(дата)

Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації

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

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

31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)

32. Твердження щодо річної інформації

X

33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента

34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом

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

36. Інформація про випуски іпотечних облігацій

37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття

1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям

2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожен дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду

3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття

4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду

5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року

38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття

39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

41. Основні відомості про ФОН

42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

45. Правила ФОН

46. Примітки:

Ліцензії та дозволи відсутні.

Емітент не бере участі в інших юридичних особах

Посада корпоративного секретаря відсутня

Послугами рейтингового агентства емітент не користується

Інформація відсутня щодо судових справ

Штрафні санкції відсутні

Посадові особи акціями не володіють

Винагороди та компенсації не виплачувались

Зміни акціонерів не відбувалосьь.

Інші цінні папери не випускались.

Похідні цінні папери не випускались

Власні акції не придбавались

Цільові облігації не випускались.

Працівники ЦП емітента не володіють

Обмеження відсутні щодо обігу ЦП

Дивіденди не нараховувались та не сплачувались.

Емітент не займається виробництвом та реалізацією основних видів продукції

Емітент не займається реалізацією основних видів продукції

Рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів не приймалось

Рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів не приймалось

Рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість не приймалось

Акціонерні договори не укладались.

Договори умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль відсутні

Іпотечні облігації не випускались.

Особлива інформація не виникала

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Приватне акціонерне товариство "Мандарин Плаза"

2. Скорочене найменування (за наявності)

ПрАТ "Мандарин Плаза"

3. Дата проведення державної реєстрації

27.01.2000

4. Територія (область)

м.Київ

5. Статутний капітал (грн)

15796000

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі

0

7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії

0

8. Середня кількість працівників (осіб)

25

9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД

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

45.11 - Торгівля автомобілями та легковими автотранспортними засобами

68.10 - Купівля та продаж власного нерухомого майна

10. Банки, що обслуговують емітента

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

АТ "Райффайзен Банк Аваль", МФО 300335

2) IBAN

UA833808050000000026006438179

3) поточний рахунок

UA833808050000000026006438179

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

АТ "Райффайзен Банк Аваль", МФО 300335

5) IBAN

UA833808050000000026006438179

6) поточний рахунок

UA833808050000000026006438179

XI. Опис бізнесу

Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

Організаційна структура Товариства єдина без поділу на окремі підрозділи. Представництв, філій або інших відокремлених підрозділів в Товаристві не має. Змін в організаційній структурі у відповідності з попереднім звітом не було.

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова

програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента

Середньоблікова чисельність працівників становить 25 осіб. Кадрова програма, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам Товариства відсутня.

Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання
Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств .

Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності

Спільну діяльність емітент не проводить.

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітного періоду, умови та результати цих пропозицій

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб за звітний період не поступали.

Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)

Приватне акціонерне товариство "Мандарин Плаза" відповідно до чинного законодавства України є платником податку на загальних підставах.

Амортизація основних фондів здійснюється згідно податкового обліку.. Амортизація об'єктів основних засобів розраховується лінійним методом з метою рівномірного зменшення їхньої первісної вартості до ліквідаційної вартості протягом строку їх експлуатації

В 2022 році не було суттєвих змін облікової політики Компанії. Основні принципи облікової політики розкриті в примітках до фінансової звітності за 2022 рік.

Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік

Емітент провадить девеолоперську діяльність в сегменті будівництва та експлуатації торговельно- офісних центрів. До основних статей реалізації послуг емітента належить здача в

оренду торговельно-офісних приміщень в центрі "Мандарин Плаза" . Сезонний характер виробництва в діяльності емітента відсутня.

Конкурентною перевагою Товариства є професійно опрацьована, якісна концепція об'єкта, що дозволить залучити у якості орендарів найкращі міжнародні та вітчизняні бренди.

Товариство постійно проводить дослідження в галузі капітального будівництва та оснащення офісних центрів на основі останніх світових розробок та інновацій, проектування нових об'єктів та розробку концепцій їх експлуатації.

Основні конкуренти Товариства - торгівельно-розважальні комплекси: LavinaMall, Gulliver, Ocean Plaza, Sky Mall та інші.

Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування

Товариство здійснює інвестиції в будівництво комерційної нерухомості в м. Києві. Для цього Товариство залучає кошти шляхом випуску облігацій та шляхом отримання кредитів банків. Компанія в червні 2021 року відкрила невідновлювальну кредитну лінію терміном на 5 років в АТ "Альфа-Банк".

Основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогнозні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення

Балансова вартість основних засобів станом на 31.12.2022 р. складає 17354 тис. грн., що відповідає значенню рядка 1010, первісна вартість складає 74573 тис. грн., знос - 57219 тис. грн., що відповідає значенню рядків 1011, 1012. Ба-лансу Товариства. Амортизація по основних засобах нараховувалась за прямо-лінійним методом. Станом на 31 грудня 2022 інвестиційна нерухомість на суму 1 095 423 знаходиться у заставі згідно договору про відкриття кредитної лінії № 60-В/21 від 16.06.2021 року

Компанія є власником: Торгово-розважального центру "Мандарин Плаза", розташованого за адресою: вул. Басейна, 6; автопаркінгу дворівневого, розташованого за адресою вул. Червоноармійська 1-3/2; приміщення басейну (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); приміщення для танців (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); СПА салону (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); тренажерного залу (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); земельної ділянки м. Київ, Печерський р-н, вул. Басейна 6 пл.

Інвестиційну нерухомість щороку оцінюють станом на 31 грудня за справедливою вартістю незалежні оцінювачі, які мають відповідну професійну кваліфікацію та актуальний досвід оцінки аналогічного нерухомого майна в Україні.

Балансова вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2022 року відповідає даним

оцінки, виконаної незалежними оцінювачами.

Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Президент України підписав Указ № 64/2022 "Про введення воєнного стану в Україні". У зв'язку з введенням воєнного стану в Україні тимчасово обмежені конституційні права і свободи людини і громадянина, передбачені статтями 30-34, 38, 39, 41-44, 53 Конституції України, тимчасові обмеження також накладені права та законні інтереси юридичних осіб. Офіційний валютний курс долара США був зафіксований на рівні 36,5686 гривень за долар США, та придбання валюти дозволено для обмеженого переліку видів товарів та послуг, зокрема придбання автомобілів та запасних частин до них.

Війна в Україні спричинила жертви серед мирного населення та руйнування цивільної інфраструктури, змушуючи людей залишати свої домівки в пошуках безпеки, захисту та допомоги. За кілька місяців понад вісім мільйонів біженців з України перетнули кордони з сусідніми країнами та багато населення було змушене переїхати всередину країни. Російські атаки націлені на руйнування цивільної інфраструктури по всій Україні, включаючи лікарні та житлові комплекси. При цьому логістичні шляхи на окупованих територіях були пошкоджені та до них немає доступу. Інші залізничні та автомобільні логістичні маршрути доступні для використання, оскільки Україна має розгалужену автомобільну та залізничну мережу. За наявною інформацією, активи, що належать різним підприємствам, не були суттєво знищені, оскільки авіаудари та ракетні удари в основному знищили військову інфраструктуру, об'єкти, аеродроми та цивільні будівлі, за винятком тих, що розташовані на тимчасово окупованій території. Усі порти Чорноморської акваторії припинили роботу через збройний конфлікт на території України, в тому числі морські райони, а експорт через морські порти був повністю заморожений.

Станом на дату затвердження даної звітності активні військові дії проводяться у східних та південних регіонах країни, а також здійснюються ракетні удари по всій території України.

Ескалація локального військового конфлікту з та перехід до масштабних військових дій з боку Російської Федерації погіршили перспективи стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище з тих пір залишається ризикованим і з високим рівнем невизначеності. Враховуючи швидкий характер зміни ситуації та непередбачуваність війни, для оцінки економічних наслідків, ймовірно, знадобиться час. Наразі уряд визначив пріоритетні витрати на оборону та соціальну сферу та продовжував виконувати свої зобов'язання щодо зовнішнього боргу.

Компанія продовжує операційну діяльність, та військові дії, що відбуваються після дати балансу, спричиняють суттєву невизначеність для Компанії в майбутньому, включаючи ризик втрати майна в результаті військових дій, повітряних атак та ракетних ударів, а також дефіцит клієнтів та персоналу, викликаний імміграцією населення та обмеженнями воєнного стану в Україні. Весь рівень можливого впливу подальшого розвитку військових дій на бізнес Компанії невідомий, але його масштаби можуть бути серйозними.

Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого

капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента

Обрана політика щодо фінансування діяльності товариства формується за рахунок використання коштів, отриманих від здійснення фінансово-господарської діяльності.

Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів

Укладених та невиконаних договорів (контрактів) не було.

Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому)

В 2023 році товариство має намір продовжувати діяльність зі здачі в оренду торговельно-офісних центрів "Мандарин Плаза" .

Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік

Емітент постійно провадить дослідження в галузі капітального будівництва та оснащення офісних центрів на основі останніх світових розробок та інновацій , проектування нових об'єктів та розроблення концепцій експлуатації.

Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі

Іншої інформації, що може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента- немає.

IV. Інформація про органи управління

| Орган управління | Структура | Персональний склад |
|---------------------------|--|---|
| Загальні збори акціонерів | Повноваження загальних зборів акціонерів здійснюються одноосібним акціонером | Одноосібним акціонером Товариства є Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ" 556940-5375 Швеція |
| Правління Товариства | Правління товариства складаються з: Голови правління Члена правління | Голова правління - Черніцький Олександр Юрійович Член правління /Головний бухгалтер - Завальнюк Галина Михайлівна |

V. Інформація про посадових осіб емітента

1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

| № з/п | Посада | Прізвище, ім'я, по батькові | Рік народження | Освіта | Стаж роботи (років) | Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав | Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено) |
|-------|--|-------------------------------|----------------|--------|---------------------|---|---|
| 1 | Голова правління | Черніцький Олександр Юрійович | 1975 | вища | 23 | ПрАТ "Мандарин Плаза", 30675610, Ревізор | 23.05.2020, 3 роки |
| 1 | <p>Опис: Посадова особа призначена на посаду згідно Рішенням одноосібного акціонера №4/17 від 22.05.2017 року. Посадова особа не є акціонером Товариства. Повноваження подовжено з 23.05.2020 р. на три роки</p> <p>Голова Правління організовує роботу Правління, скликає засідання, забезпечує ведення протоколу засідання Правління і здійснює керівництво поточною діяльністю Товариства.</p> <p>Голова Правління:</p> <ul style="list-style-type: none"> - має право без доручення здійснювати дії від імені Товариства, відповідно до рішень Правління, в тому числі представляти інтереси Товариства в усіх державних та інших органах, установах, організаціях, представництвах, перед будь-якими юридичними та фізичними особами в Україні та за кордоном; - видає довірності від імені Товариства; - відкриває та закриває в банках поточні та інші рахунки Товариства; - підписує фінансові та інші документи Товариства; - приймає рішення, видає накази і розпорядження, обов'язкові для всіх працівників Товариства, приймає на роботу та звільняє з роботи працівників, укладає з ними трудові угоди (контракти), накладає дисциплінарні стягнення; - затверджує штатний розклад Товариства; - з урахуванням обмежень, передбачених Статутом Товариства, укладає та підписує від імені Товариства будь-які правочини, угоди, договори, контракти та забезпечує їх виконання; - представляє Товариство у суді, господарському, третейському суді та арбітражному суді; | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|------|------|----|---|--------------------|
| | - організовує скликання Загальних Зборів Акціонерів у відповідності до положень Статуту Товариства; - відповідає за зберігання документів Товариства. У посадової особи Товариства відсутні судимості за корисливі та посадові злочини. | | | | | | |
| | Член правління | Завальнюк Галина Михайлівна | 1960 | вища | 41 | ЗАТ "Гермес Інвест Холдинг", 24938171, Головний бухгалтер | 23.05.2020, 3 роки |
| 2 | Опис: Посадова особа призначена на посаду згідно Протоколу Загальних Зборів Акціонерів № 1209-1 від 03.09.2012 року. Посадова особа не є акціонером Товариства. Повноваження подовжено з 23.05.2020 р. на три роки Головний бухгалтер Товариства здійснює організацію бухгалтерського обліку на підставі встановлених правил і норм його ведення.Обов'язки Головного бухгалтера виконує згідно посадової інструкції, а саме: забезпечує ведення бухгалтерського та податкового обліку господарських операцій з дотриманням єдиних методологічних принципів, встановлених Законом України "Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні", податковим законодавством. Формує у відповідності з законодавством облікову політику підприємства, приймає участь в проведенні економічного аналізу господарсько-фінансової діяльності підприємства по даним бухгалтерського обліку і звітності, організує проведення інвентаризації, приймає заходи по попередженню недостач, забезпечує складання податкової та статистичної звітності по господарським операціям. У посадової особи Товариства відсутні судимості за корисливі та посадові злочини.Посадова особа не надавала згоди на розголошення паспортних даних. Посадова особа Товариства не обіймає посад на інших підприємствах. | | | | | | |

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

| Найменування юридичної особи засновника та/або учасника | Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника | Місцезнаходження | Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості) |
|--|---|--|--|
| Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ" | 5569405375 | 21120, Швеція, Мальмо, Карлсгатан, буд.12А | 100 |
| Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи | | | Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості) |
| Усього | | | 100 |

VII. Звіт керівництва (звіт про управління)

1. Вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента

На даний час цей сегмент ринку нерухомості перебуває у певному кризовому періоді. Протягом 2022 року загальна пропозиція якісних торговельних приміщень в Києві не збільшилась. Зросла вакантність в деяких ТРЦ. Швидкість заповнення орендарями була ускладнена через повномасштабне військове вторгнення в Україну. Але власники ТЦ/ТРЦ зробили все можливе, щоб зберегти орендарів. Обидві сторони навчилися знаходити компроміси, розуміючи, що саме комунікація бізнесів може стати запорукою відновлення ринку, за умови стабілізації рівня купівельної спроможності.

Найвищі орендні ставки в кращих ТЦ/ТРЦ Києва на площі форматом 100-200 кв. м зупинилися на рівні ~\$60/кв. м/міс. Знижки для орендарів варіюються залежно від їх результатів роботи в діючих об'єктах.

Компанія продовжує операційну діяльність, та військові дії, що відбуваються, спричиняють суттєву невизначеність для Компанії в майбутньому, включаючи ризик втрати майна в результаті військових дій, повітряних атак та ракетних ударів, а також дефіцит клієнтів та персоналу, викликаний імміграцією населення та обмеженнями воєнного стану в Україні. Весь рівень можливого впливу подальшого розвитку військових дій на бізнес Компанії невідомий, але його масштаби можуть бути серйозними. Деякі ТРЦ зазнали значного руйнування внаслідок військових дій. На фоні війни майже зникли ризики, які були пов'язані із епідемією Covid-19. Операційне середовище залишається ризикованим і з високим рівнем невизначеності

Станом на 31 грудня 2022 року нерозподілений прибуток ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" станом на 31.12.2022 року становив 123 290 тис. грн. Збиток за 2022 рік склав 343 588 тис. грн.

2. Інформація про розвиток емітента

Розвиток подій в операційній діяльності демонструє намір Товариства здійснити оновлення та ремонт орендних площ, та менеджмент вважає, що це сприятиме збільшенню маржинальності торгових операцій.

Фінансова звітність була підготовлена на припущенні того, що Товариство продовжить безперервну діяльність у найближчому майбутньому. Фінансова звітність не включає коригування, які були б необхідні у випадку неможливості Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

Товариство буде продовжувати діяльність зі здачі в оренду торгових і офісних приміщень в торгово-офісному центрі "Мандарин Плаза" по вул. Басейній, 4.

3. Інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента, зокрема інформацію про:

Деривативи не укладались, правочини щодо похідних цінних паперів не укладались

1) завдання та політику емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політику щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування

Серед потенційних факторів ризику варто відзначити зовнішні фактори, які знаходяться поза межами впливу Товариства. До таких можуть відноситись обмежувальні заходи державної політики, не прогнозовані коливання та нестабільність на фінансових ринках, кліматичні зміни, зростання цін на енергоносії.

Також, мають вплив і інші форс-мажорні обставини, які можуть бути визнані такими на підставі чинного законодавства України; можливі зміни в оподаткуванні та кредитно-фінансовій політиці держави; відтік клієнтів, маркетингові похибки.

Товариство має чутливість до збільшення вартості запозичених ресурсів, оскільки кредитні кошти складають значну долю обігових коштів підприємства.

З метою мінімізації ризиків, в Товаристві функціонує система ризик - менеджменту, яка виявляє та розробляє рекомендації щодо управління та запобігання ризиків.

2) схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків

ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" використовує наступні методи управління ризиками:

1) методи уникнення ризиків: відмова від співпраці з ненадійними клієнтами, ретельний аналіз та перевірка потенційних клієнтів усіма доступними методами;

2) методи диверсифікації ризиків;

3) методи компенсації ризиків: в разі необхідності страхування фінансових ризиків неповернення коштів від дебітора або клієнта; стратегічне планування діяльності, яке дозволяє передбачати появу "вузьких" місць, наперед ідентифікувати джерела ризиків; прогнозування зовнішнього середовища, тобто періодична розробка сценаріїв розвитку та оцінка майбутнього стану середовища господарювання як власного так і потенційних і діючих клієнтів, прогнозування поведінки партнерів та дій конкурентів, макроекономічне прогнозування;

моніторинг нормативно-правового середовища. Отримані дані дозволяють відстежувати тенденції, дадуть час для підготовки до нормативних нововведень, дадуть можливість прийняти відповідні заходи для компенсації можливих втрат; навчання персоналу та його інструктування. Для моніторингу ризиків управлінський персонал проводить розрахунок показників фінансового стану щоквартально та вдається до оперативних заходів попередження несприятливих подій. Крім того управлінським персоналом визначені індикатори безперервності діяльності підприємства, які постійно аналізуються:

а. Фінансові події:

" перевищення зобов'язань над активами або перевищення поточних зобов'язань над поточними активами;

" позики з фіксованим строком, погашення яких наближається, за відсутності реальних перспектив пролонгації чи погашення; або надмірне використання короткострокових позик для фінансування довгострокових активів;

" ознаки скасування фінансової підтримки кредиторами;

" від'ємні грошові потоки від операційної діяльності, про які свідчить фінансова звітність за попередні періоди або прогнозна фінансова звітність;

" негативні ключові фінансові коефіцієнти;

" значні операційні збитки або значне зменшення вартості активів, що використовуються для генерування грошових потоків;

" неможливість вчасно платити кредиторам;

" неможливість виконувати умови угод про позики;

" перехід від системи оплати в кредит за поставлений товар, отриману послугу до системи оплати в момент доставки товару, отримання послуги;

" неможливість отримати фінансування для розробки нових основних продуктів або для фінансування інших суттєвих інвестицій.

б. Операційні події:

" наміри управлінського персоналу ліквідувати суб'єкт господарювання або припинити діяльність;

" втрата ключового управлінського персоналу без його заміни;

" втрата основного ринку, ключового клієнта (клієнтів), франшизи, ліцензії або головного постачальника (постачальників);

" труднощі з робочою силою;

" нестача важливих ресурсів;

" поява дуже успішного конкурента.

с. Інші події:

" недотримання вимог до рівня капіталу або інших законодавчих чи нормативних вимог;

" незавершені судові або регуляторні провадження проти суб'єкта господарювання, які у випадку їх задоволення можуть призвести до претензій, які суб'єкт господарювання з великою вірогідністю не зможе задовольнити;

" зміни у законах чи нормативних актах або урядовій політиці, що, за очікуванням, негативно вплинуть на суб'єкт господарювання;

" відсутність страхування чи недостатнє страхування від катастроф у разі їх настання.

" Кредитні правочини, які не були виконані, відсутні, що забезпечується через дотримання платіжної дисципліни та своєчасного внесення змін до кредитних договорів.

4. Звіт про корпоративне управління:

1) посилання на:

власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент

Окремий документ щодо власного кодексу корпоративного управління Товариством не розроблявся. Практика корпоративного управління побудована на вимогах Статуту.

Органами управління та контролю Акціонерного Товариства є:

- Загальні Збори;
- Правління;
- Ревізор.

Вищим органом Акціонерного Товариства є Загальні Збори Акціонерного Товариства. Правомочність Загальних Зборів та прийнятих ними рішень, порядок та строки їх скликання визначаються відповідно до чинного законодавства України, цього Статуту, внутрішніх документів Акціонерного Товариства.

За рішенням Загальних Зборів у Акціонерному Товаристві може також створюватися Наглядова рада. Якщо кількість акціонерів - власників простих акцій Акціонерного Товариства 10 (десять) і більше осіб створення Наглядової ради є обов'язковим, рішення про що приймається Загальними Зборами. У разі створення Наглядової Ради, вона є колегіальним органом, що здійснює захист прав акціонерів і в межах компетенції, визначеної Статутом та Положенням про Наглядову раду, здійснює управління Акціонерним Товариством, а також контролює та регулює діяльність Правління Акціонерного Товариства.

Виконавчим органом Акціонерного Товариства, який здійснює управління (керівництво) його поточною діяльністю, є Правління.

До компетенції Правління належать усі питання поточної діяльності Акціонерного Товариства (в тому числі розпорядження майном Акціонерного Товариства з урахуванням положень цього Статуту), окрім тих, що згідно з чинним законодавством, цим Статутом або рішенням Загальних Зборів віднесені до компетенції іншого органу Акціонерного Товариства. Загальні Збори та Наглядова рада (у разі її створення) можуть прийняти рішення про передачу частини належних їм повноважень до компетенції Правління, за винятком тих питань, що віднесені до виключної компетенції Загальних Зборів або Наглядової ради.

Для проведення перевірки фінансово-господарської діяльності Загальні Збори Акціонерного Товариства можуть обрати Ревізора.

Ревізор обирається Загальними Зборами з числа акціонерів. Строк повноважень Ревізора встановлюється на 3 (три) роки. Ревізором не може бути член Правління, Наглядової ради, корпоративний секретар (у випадку його обрання), особа, яка не має повної цивільної дієздатності та інший член інших органів Акціонерного Товариства. Ревізор не може входити до складу лічильної комісії Акціонерного Товариства.

Ревізор вважається обраним, якщо за таке рішення проголосувала проста більшість голосів акціонерів, які зареєструвалися для участі у Загальних Зборах Акціонерного Товариства та є власниками голосуючих з цього питання акцій.

Ревізор може бути відкликаний за рішенням загальних зборів акціонерів, якщо за таке рішення проголосувала проста більшість голосів акціонерів, які зареєструвалися для участі у Загальних Зборах Акціонерного Товариства та є власниками голосуючих з цього питання акцій.

кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати

Кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління не застосовується

вся відповідна інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги

-

2) у разі якщо емітент відхиляється від положень кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, надайте пояснення, від яких частин кодексу корпоративного управління такий емітент відхиляється і причини

таких відхилень. У разі якщо емітент прийняв рішення не застосовувати деякі положення кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, обґрунтуйте причини таких дій

-

3) інформація про загальні збори акціонерів (учасників)

| Вид загальних зборів | | річні | позачергові |
|----------------------|--|------------|-------------|
| | | X | |
| Дата проведення | | 01.04.2022 | |
| Кворум зборів | | 100 | |
| Опис | прийнято рішення: 1. Затвердити річний звіт ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" за 2021 рік. 2. Дивіденди ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" за звітний 2021 фінансовий рік не нараховувати та не виплачувати. Збитки, отримані за підсумками діяльності ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" у 2021 році, покрити за рахунок прибутку, що буде отриманий ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" в результаті ведення господарської діяльності в майбутніх періодах. 3. Затвердити звіт Правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА". 4. Попередньо схвалити значні правочини, в яких ринкова вартість майна (робіт, послуг), що є їх предметом, перевищує 10 (десять) відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА", які можуть вчинятися ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" протягом одного року з дати прийняття цього рішення, зокрема: - договори підряду, капітального будівництва, оренди, ренти, купівлі-продажу, міни, застави, іпотеки, предметом яких є будь-яке рухоме та/або нерухоме майно, у тому числі цінні папери, крім акцій, майнові права, зокрема корпоративні права; договори поруки, позики, дарування, зберігання, страхування, доручення, комісії, цесії, кредитні договори, попередні договори предметом яких є зобов'язання ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" вчинити у майбутньому будь-який із згаданих вище правочинів (правочину) (договорів, угод); - рішення про створення господарських товариств, приватних та інших видів підприємств, кооперативів, а також їх об'єднань; рішення про збільшення та/або зменшення статутного (складеного) капіталу господарських товариств, приватних та інших видів підприємств, кооперативів, а також їх об'єднань учасником (засновником, акціонером) яких є або буде ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА"; - рішення про емісію та розміщення цінних паперів, крім акцій. | | |

| | |
|--|---|
| | <p>Гранична сукупна вартість усіх вище наведених правочинів (правочину) (договорів, угод) не повинна перевищувати 100 000 000 000 000 грн. (сто трильйонів гривень).</p> <p>5. Надати згоду Голові правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" на укладення від імені ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" правочинів (правочину) (договорів, угод, контрактів), якщо ринкова вартість майна, робіт або послуг, що є предметом такого правочину (правочинів) (договору, угоди, контракту), перевищує 10 (десять) відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА".</p> |
|--|---|

| Вид загальних зборів | | річні | позачергові |
|----------------------|---|------------|-------------|
| | | | X |
| Дата проведення | | 08.04.2022 | |
| Кворум зборів | | 100 | |
| Опис | <p>прийнялто рішення:</p> <p>1. Укласти між ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" та громадянином України Черніцьким О. Ю., договір позики</p> <p>2. Уповноважити Ліпчанчука Д. О на підписання від імені ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" договору позики із Позичальником з правом самостійного визначення решти істотних та інших умов такого договору.</p> | | |

Який орган здійснював реєстрацію акціонерів для участі в загальних зборах акціонерів останнього разу у звітному році?

| | | |
|---|---|----|
| | Так | Ні |
| Реєстраційна комісія, призначена особою, що скликала загальні збори | | X |
| Акціонери | | X |
| Депозитарна установа | | X |
| Інше (зазначити) | Всі рішення приймалися одноосібним акціонером | |

Який орган здійснював контроль за станом реєстрації акціонерів або їх представників для участі в останніх загальних зборах у звітному році (за наявності контролю)?

| | | |
|---|-----|----|
| | Так | Ні |
| Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку | | X |
| Акціонери, які володіють у сукупності більше ніж 10 відсотками голосуючих акцій | | X |

У який спосіб відбувалось голосування з питань порядку денного на загальних зборах останнього разу у звітному році?

| | Так | Ні |
|---------------------------------|---|----|
| Підняттям карток | | X |
| Бюлетенями (таємне голосування) | | X |
| Підняттям рук | | X |
| Інше (зазначити) | Всі рішення приймались одноосібним акціонером | |

Які основні причини скликання останніх позачергових зборів у звітному році?

| | Так | Ні |
|---|---|----|
| Реорганізація | | X |
| Додатковий випуск акцій | | X |
| Унесення змін до статуту | | X |
| Прийняття рішення про збільшення статутного капіталу товариства | | X |
| Прийняття рішення про зменшення статутного капіталу товариства | | X |
| Обрання або припинення повноважень голови та членів наглядової ради | | X |
| Обрання або припинення повноважень членів виконавчого органу | | X |
| Обрання або припинення повноважень членів ревізійної комісії (ревізора) | | X |
| Делегування додаткових повноважень наглядовій раді | | X |
| Інше (зазначити) | Всі рішення приймались одноосібним акціонером | |

Чи проводились у звітному році загальні збори акціонерів у формі заочного голосування?

| | Так | Ні |
|--|-----|----|
| | | X |

У разі скликання позачергових загальних зборів зазначаються їх ініціатори:

| | Так | Ні |
|--|---|----|
| Наглядова рада | | X |
| Виконавчий орган | | X |
| Ревізійна комісія (ревізор) | | X |
| Акціонери (акціонер), які (який) на день подання вимоги сукупно є власниками (власником) 10 і більше відсотків голосуючих акцій товариства | Інформація відсутня | |
| Інше (зазначити) | Всі рішення приймались одноосібним акціонером | |

| | |
|--|---------------------|
| У разі скликання, але не проведення чергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення | Інформація відсутня |
|--|---------------------|

| | |
|--|---------------------|
| У разі скликання, але не проведення позачергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення | Інформація відсутня |
|--|---------------------|

4) інформація про наглядову раду та виконавчий орган емітента

Склад наглядової ради (за наявності)

| Персональний склад наглядової ради | Незалежний член наглядової ради | Залежний член наглядової ради | Функціональні обов'язки члена наглядової ради |
|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|
| - | | X | Наглядова рада відсутня |

| | |
|---|-------------------------|
| Чи проведені засідання наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень; процедури, що застосовуються при прийнятті наглядовою радою рішень; визначення, як діяльність наглядової ради зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства | Наглядова рада відсутня |
|---|-------------------------|

Комітети в складі наглядової ради (за наявності)?

| | Так | Ні | Персональний склад комітетів |
|---------------------|-------------------------|----|------------------------------|
| З питань аудиту | | X | |
| З питань призначень | | X | |
| З винагород | | X | |
| Інше (зазначити) | Наглядова рада відсутня | | |

| | |
|---|-------------------------|
| Чи проведені засідання комітетів наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень | Наглядова рада відсутня |
| У разі проведення оцінки роботи комітетів зазначається інформація щодо їх компетентності та ефективності | Наглядова рада відсутня |

Інформація про діяльність наглядової ради та оцінка її роботи

| | |
|--------------------------------------|--|
| Оцінка роботи наглядової ради | |
|--------------------------------------|--|

Які з вимог до членів наглядової ради викладені у внутрішніх документах акціонерного

товариства?

| | Так | Ні |
|--|-----|----|
| Галузеві знання і досвід роботи в галузі | | X |
| Знання у сфері фінансів і менеджменту | | X |
| Особисті якості (чесність, відповідальність) | | X |
| Відсутність конфлікту інтересів | | X |
| Граничний вік | | X |
| Відсутні будь-які вимоги | | X |
| Інше (зазначити) | | X |
| Наглядова рада відсутня | | |

Коли останній раз обирався новий член наглядової ради, як він ознайомився зі своїми правами та обов'язками?

| | Так | Ні |
|--|-------------------------|----|
| Новий член наглядової ради самостійно ознайомився зі змістом внутрішніх документів акціонерного товариства | | X |
| Було проведено засідання наглядової ради, на якому нового члена наглядової ради ознайомили з його правами та обов'язками | | X |
| Для нового члена наглядової ради було організовано спеціальне навчання (з корпоративного управління або фінансового менеджменту) | | X |
| Усіх членів наглядової ради було переобрано на повторний строк або не було обрано нового члена | | X |
| Інше (зазначити) | Наглядова рада відсутня | |

Як визначається розмір винагороди членів наглядової ради?

| | Так | Ні |
|--|-------------------------|----|
| Винагорода є фіксованою сумою | | X |
| Винагорода є відсотком від чистого прибутку або збільшення ринкової вартості акцій | | X |
| Винагорода виплачується у вигляді цінних паперів товариства | | X |
| Члени наглядової ради не отримують винагороди | | X |
| Інше (запишіть) | Наглядова рада відсутня | |

Склад виконавчого органу

| Персональний склад виконавчого органу | Функціональні обов'язки члена виконавчого органу |
|--|---|
| Виконавчим органом Акціонерного Товариства, який здійснює управління (керівництво) його поточною діяльністю, є Правління. Рішенням засновника від 22.05.2017 року № 4/17 було затверджено новий склад правління: 1 Голова правління Черніцький | <ul style="list-style-type: none"> - має право без доручення здійснювати дії від імені Акціонерного Товариства, відповідно до рішень Правління, в тому числі представляти інтереси Акціонерного Товариства у всіх державних та інших органах, установах, організаціях, представництвах, перед будь-якими юридичними та фізичними особами в Україні та за кордоном; - видає довіреності від імені Акціонерного Товариства; - відкриває та закриває в банках поточні та інші рахунки Акціонерного Товариства; - підписує фінансові та інші документи Акціонерного Товариства; |

| | |
|-------------|---|
| Олександр Ю | <ul style="list-style-type: none"> - приймає рішення, видає накази і розпорядження, обов'язкові для всіх працівників Акціонерного Товариства, приймає на роботу та звільняє працівників, укладає з ними трудові угоди (контракти), накладає дисциплінарні стягнення; - затверджує штатний розклад Акціонерного Товариства; - з урахуванням обмежень, передбачених Статутом, укладає та підписує від імені Акціонерного Товариства будь-які правочини, угоди, договори, контакти та забезпечує їх виконання; - представляє Акціонерне Товариство в суді, господарському, третейському суді та арбітражному суді; - організує скликання Загальних Зборів у випадках, передбачених Статутом та у відповідності до його положень⁴ - відповідає за зберігання документів Акціонерного Товариства. |
|-------------|---|

| | |
|--|--|
| Чи проведені засідання виконавчого органу: загальний опис прийнятих на них рішень; інформація про результати роботи виконавчого органу; визначення, як діяльність виконавчого органу зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства | |
|--|--|

| | |
|---|--|
| Оцінка роботи виконавчого органу | |
|---|--|

Примітки

-

5) опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента

Статутом емітента передбачено створення підрозділу внутрішнього аудиту (внутрішнього аудитора) у випадку поширення на Акціонерне Товариство вимоги про створення такого підрозділу відповідно до діючого законодавства. Такої вимоги законодавством для емітента не передбачено. (ст.56 ЗУ "Про акціонерні товариства).

Для здійснення контролю за фінансовою діяльністю Товариства, згідно з рішенням загальних Зборів учасників, а також в інших випадках, встановлених законом, може призначатися аудиторська перевірка. На вимогу будь-кого з учасників Товариства може бути проведено аудиторську перевірку річної фінансової звітності Товариства із залученням професійного аудитора, не пов'язаного майновими інтересами з Товариством чи його учасниками. Витрати, пов'язані з проведенням такої перевірки, покладаються на Товариство. Аудитор /або аудиторів, що проводять аудиторську перевірку мають право витребувати у керівництва будь-які

документи та матеріали, що стосуються діяльності Товариства, ознайомлюватися з ними, робити з них копії та витяги, відбирати управлінського персоналу пояснення щодо питань діяльності Товариства, робити висновки щодо діяльності Товариства, а також мають інші права, встановлені законом.

Чи створено у вашому акціонерному товаристві ревізійну комісію або введено посаду ревізора? (так, створено ревізійну комісію / так, введено посаду ревізора / ні) ні

Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:

Кількість членів ревізійної комісії 0 осіб.

Скільки разів на рік у середньому відбувалися засідання ревізійної комісії протягом останніх трьох років? 0

Відповідно до статуту вашого акціонерного товариства, до компетенції якого з органів (загальних зборів акціонерів, наглядової ради чи виконавчого органу) належить вирішення кожного з цих питань?

| | Загальні збори акціонерів | Наглядова рада | Виконавчий орган | Не належить до компетенції жодного органу |
|--|---------------------------|----------------|------------------|---|
| Визначення основних напрямів діяльності (стратегії) | так | ні | так | ні |
| Затвердження планів діяльності (бізнес-планів) | так | ні | так | ні |
| Затвердження річного фінансового звіту, або балансу, або бюджету | так | ні | ні | ні |
| Обрання та припинення повноважень голови та членів виконавчого органу | так | ні | ні | ні |
| Обрання та припинення повноважень голови та членів наглядової ради | так | ні | ні | ні |
| Обрання та припинення повноважень голови та членів ревізійної комісії | так | ні | ні | ні |
| Визначення розміру винагороди для голови та членів виконавчого органу | так | ні | ні | ні |
| Визначення розміру винагороди для голови та членів наглядової ради | так | ні | ні | ні |
| Прийняття рішення про притягнення до майнової відповідальності членів виконавчого органу | так | ні | ні | ні |
| Прийняття рішення про додаткову емісію акцій | так | ні | ні | ні |
| Прийняття рішення про викуп, реалізацію та розміщення власних акцій | так | ні | ні | ні |
| Затвердження зовнішнього аудитора | так | ні | так | ні |
| Затвердження договорів, щодо яких існує конфлікт інтересів | так | ні | ні | ні |

Чи містить статут акціонерного товариства положення, яке обмежує повноваження виконавчого органу приймати рішення про укладення договорів, враховуючи їх суму, від

імені акціонерного товариства? (так/ні) ні

Чи містить статут або внутрішні документи акціонерного товариства положення про конфлікт інтересів, тобто суперечність між особистими інтересами посадової особи або пов'язаних з нею осіб та обов'язком діяти в інтересах акціонерного товариства?(так/ні) ні

Які документи існують у вашому акціонерному товаристві?

| | Так | Ні |
|--|-----|----|
| Положення про загальні збори акціонерів | X | |
| Положення про наглядову раду | | X |
| Положення про виконавчий орган | X | |
| Положення про посадових осіб акціонерного товариства | | X |
| Положення про ревізійну комісію (або ревізора) | | X |
| Положення про порядок розподілу прибутку | | X |
| Інше (запишіть) | - | |

Як акціонери можуть отримати інформацію про діяльність вашого акціонерного товариства?

| | | | | | |
|--|---|---|--|---|---|
| Інформація про діяльність акціонерного товариства | Інформація розповсюджується на загальних зборах | Інформація оприлюднюється в загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку | Документи надаються для ознайомлення безпосередньо в акціонерному товаристві | Копії документів надаються на запит акціонера | Інформація розміщується на власному веб-сайті акціонерного товариства |
| Фінансова звітність, результати діяльності | так | так | так | так | так |
| Інформація про акціонерів, які володіють 5 та більше відсотками голосуючих акцій | ні | так | так | так | так |
| Інформація про склад органів управління товариства | так | так | так | так | так |
| Протоколи загальних зборів акціонерів | ні | ні | так | так | ні |

| | | | | | |
|--|----|----|-----|-----|----|
| після їх проведення | | | | | |
| Розмір винагороди посадових осіб акціонерного товариства | ні | ні | так | так | ні |

Чи готує акціонерне товариство фінансову звітність у відповідності до міжнародних стандартів фінансової звітності? (так/ні) ні

Скільки разів проводилися аудиторські перевірки акціонерного товариства незалежним аудитором (аудиторською фірмою) протягом звітного періоду?

| | | |
|------------------------|-----|----|
| | Так | Ні |
| Не проводились взагалі | | X |
| Раз на рік | X | |
| Частіше ніж раз на рік | | X |

Який орган приймав рішення про затвердження незалежного аудитора (аудиторської фірми)?

| | | |
|---------------------------|-----|----|
| | Так | Ні |
| Загальні збори акціонерів | | X |
| Наглядова рада | | X |
| Інше (зазначити) | - | |

З ініціативи якого органу ревізійна комісія (ревізор) проводила (проводив) перевірку востаннє?

| | | |
|---|-----|----|
| | Так | Ні |
| З власної ініціативи | | X |
| За дорученням загальних зборів | | X |
| За дорученням наглядової ради | | X |
| За зверненням виконавчого органу | | X |
| На вимогу акціонерів, які в сукупності володіють понад та більше 10 відсотками голосуючих акцій | | X |
| Інше (зазначити) | - | |

б) перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента

| № з/п | Повне найменування юридичної особи - власника (власників) або прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи - власника (власників) значного пакета акцій | Ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (для юридичної особи - резидента), код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру, реєстраційного | Розмір частки акціонера (власника) (у відсотках до статутного капіталу) |
|-------|--|---|---|
|-------|--|---|---|

| | | | |
|---|--|--|-----|
| | | посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи (для юридичної особи - нерезидента) | |
| 1 | Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ" (Stadsis AB), | 556940-5375 | 100 |

7) інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента

| Загальна кількість акцій | Кількість акцій з обмеженнями | Підстава виникнення обмеження | Дата виникнення обмеження |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 0 | 0 | Обмеження відсутні | |
| Опис | Обмеження відсутні | | |

8) порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента

Порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента.

До виключної компетенції Наглядової ради належить зокрема:

обрання та припинення повноважень (звільнення) голови та членів правління;
затвердження умов контрактів, які укладатимуть з членами Правління, встановлення розміру їх винагороди;
прийняття рішення про відсторонення Голови або членів Правління від здійснення повноважень та обрання особи, яка тимчасово здійснюватиме повноваження Голови Правління.

9) повноваження посадових осіб емітента

Повноваження посадових осіб емітента.

Голова правління Акціонерного Товариства:

- має право без доручення здійснювати дії від імені Акціонерного Товариства, відповідно до рішень Правління, в тому числі представляти інтереси Акціонерного Товариства у всіх державних та інших органах, установах, організаціях, представництвах, перед будь-якими юридичними та фізичними особами в Україні та за кордоном;
- видає довіреності від імені Акціонерного Товариства;
- відкриває та закриває в банках поточні та інші рахунки Акціонерного Товариства;
- підписує фінансові та інші документи Акціонерного Товариства;
- приймає рішення, видає накази і розпорядження, обов'язкові для всіх працівників Акціонерного Товариства, приймає на роботу та звільняє працівників, укладає з ними трудові угоди (контракти), накладає дисциплінарні стягнення;
- затверджує штатний розклад Акціонерного Товариства;
- з урахуванням обмежень, передбачених Статутом, укладає та підписує від імені Акціонерного Товариства будь-які правочини, угоди, договори, контакти та забезпечує їх виконання;
- представляє Акціонерне Товариство в суді, господарському, третейському суді та арбітражному суді;
- організує скликання Загальних Зборів у випадках, передбачених Статутом та у відповідності до його положень

- відповідає за зберігання документів Акціонерного Товариства.

10) Висловлення думки аудитора (аудиторської фірми) щодо інформації, зазначеної у підпунктах 5-9 цього пункту, а також перевірки інформації, зазначеної в підпунктах 1-4 цього пункту

11) Інформація, передбачена Законом України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг" (для фінансових установ)

VIII. Інформація про осіб, що володіють 5 і більше відсотками акцій емітента

| Найменування юридичної особи | Ідентифікаційний код юридичної особи | Місцезнаходження | Кількість акцій (шт.) | Від загальної кількості акцій (у відсотках) | Кількість за видами акцій | |
|--|--------------------------------------|---|-----------------------|---|---------------------------|----------------------|
| | | | | | Прості іменні | Привілейовані іменні |
| Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ" | 5569405375 | 21120, Швеція, - р-н, Мальмо, Карлсгата, буд. 12А | 15 796 | 100 | 15 796 | 0 |
| Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи | | | Кількість акцій (шт.) | Від загальної кількості акцій (у відсотках) | Кількість за типами акцій | |
| | | | | | Прості іменні | Привілейовані іменні |
| | | | | | | |
| Усього | | | 15 796 | 100 | 15 796 | 0 |

Х. Структура капіталу

| Тип та/або клас акцій | Кількість акцій (шт.) | Номінальна вартість (грн) | Права та обов'язки | Наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру |
|--|--------------------------|------------------------------|--|---|
| Акції прості іменні бездокументарні | 15 796 | 15 796 000,00 | Власники акцій товариства мають всі права та обов'язки передбачені статутом товариства та чинним законодавством України. | Відсутня |
| Примітки: | | | | |
| - | | | | |

XI. Відомості про цінні папери емітента

1. Інформація про випуски акцій емітента

[illegible]

2. Інформація про облігації емітента

| Дата реєстрації випуску | Номер свідоцтва про реєстрацію випуску | Найменування органу, що зареєстрував випуск | Міжнародний ідентифікаційний номер | Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні) | Номіналь на вартість (грн.) | Кількість у випуску (шт.) | Форма існування та форма випуску | Загальна номіналь на вартість (грн) | Процент на ставка за облігаціями (у відсотках) | Строк виплати процентів | Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн) | Дата погашення облигацій |
|-------------------------|--|--|------------------------------------|--|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------|--|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 13 | 13 |
| 16.01.2008 | 02/02/08 | Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку | UA4000030027 | відсоткові | 1 000 | 206 556 | Електронні іменні | 206 556 000 | 40 | щомісячно | 0 | 30.08.2017 |
| Опис | Тимчасове Свідоцтво про реєстрацію випуску облигацій від 16.01.2008 року №02/2/08-Т на суму 215 678 тис. грн., видане ДКЦПФР анульовано. Видане Свідоцтво про реєстрацію випуску облигацій серії D № 02/2/-8 від 08.04.2008 року на загальну суму 206 556 000,00 (двісті шість мільйонів п'ятсот п'ятдесят шість тисяч) гривень - фактично розмішених облигацій. Емітент не подавав заяв щодо лістингу/делістингу випущеним цінних паперів на фондових біржах.Торгівля цінними паперами на внутрішніх і зовнішніх ринках не відбувалася.Спосіб розміщення закритий. Мета емісії-проведення розрахунків з АТ "Райффайзен Банк Аваль", "Альфа-Банк", КБ "Престиж".Облігації викуплені емітентом та | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------|---|---|------------------|----------------|-------|-----------|-----------------------|------------------|----|----------------------------|-------------------|----------------|
| | відбувається процес їх погашення. | | | | | | | | | | | |
| 03.08.2018 | 68/2/2018 | Національ на комісія з цінних паперів та фондово о ринку | UA400020 2071 | відсотко ві | 1 000 | 1 524 487 | Електрон ні іменні | 1 524 487 000 | 10 | 15 календар них днів | 10 369 1 71,68 | 21.08.2 028 |
| Опис | <p>1) Дата прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 10 відсотків статутного капіталу, та назва органу, що прийняв таке рішення- 07.06.2018 р., Рішення про публічне розміщення облігацій ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "МАНДАРИН ПЛАЗА" (далі - Рішення) прийнято одноосібно єдиним акціонером Емітента - Приватною акціонерною компанією з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ" (Stadsis AB), яка є юридичною особою за законодавством Швеції (Рішення №5/18 від 07.06.2018 року)</p> <p>2) Вид, тип - облігації іменні відсоткові незабезпечені (серія F)</p> <p>3) Кількість та сума цінних паперів - 1 650 000 (один мільйон шістсот п'ятдесят тисяч) штук, 1 650 000 000,00 (один мільярд шістсот п'ятдесят мільйонів гривень 00 копійок) грн.</p> <p>4) Спосіб їх розміщення - публічний</p> <p>5) Укладання договорів з першими власниками облігацій буде проводиться Емітентом без залучення андеррайтера, через організатора торгівлі. В період первинного розміщення особа(особи), яка бажає придбати цінні папери (довіритель) звертається до торгівця цінними паперами (повірений), з числа тих, які зареєстровані на ПАТ "Українська біржа", і надає йому письмове замовлення на купівлю облігацій у період укладання договорів з першими власниками. Повірений зобов'язується придбати зазначені в договорі цінні папери для Довірителя в термін та на умовах зазначених в дорученні. Право власності на придбані цінні папери підтверджується випискою з рахунку у цінних паперах власника. Рахунок у цінних паперах Покупець повинен відкрити в обраній ним депозитарній установі. Надане замовлення на купівлю облігацій вважається гарантією Покупця придбати визначену кількість облігацій.</p> <p>6) Рішення про збільшення статутного капіталу шляхом додаткового випуску акцій не приймалося</p> <p>7) Співвідношення (у відсотках) загальної номінальної вартості цінних паперів, на яку вони розміщуються, загальної номінальної вартості цінних паперів емітента, які знаходяться в обігу, до розміру статутного капіталу емітента на дату прийняття цього рішення- 7603,69 %</p> <p>8) Інформація про права, які отримують інвестори в цінні папери, що розміщуються:</p> <p>Власникам облігацій надаються наступні права:</p> <ul style="list-style-type: none"> - право купувати та продавати, іншим чином відчужувати облігації на вторинному ринку цінних паперів після дати реєстрації в Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій; - право на отримання номінальної вартості облігацій при настанні строку їх погашення; - право надати облігації Емітенту для викупу відповідно до умов їх емісії; - право на отримання відсоткового доходу у вигляді нарахованих відсотків на номінальну вартість облігацій відповідно до умов їх емісії; - надавати облігації в заставу; - право на здійснення інших операцій, що не суперечать чинному законодавству України. <p>Власники облігацій не мають права брати участь в управлінні Емітентом.</p> <p>Особи, які є власниками облігацій, набувають вищезазначених прав у порядку, визначеному чинним законодавством України.</p> <p>Право власності на облігації виникає з моменту їх зарахування на рахунок власника у цінних паперах, відкритий власником у депозитарній установі, та підтверджується випискою з цього рахунку.</p> <p>9) Спосіб оплати цінних паперів:</p> | | | | | | | | | | | |

Оплата за облігації резидентами та нерезидентами здійснюється у національній валюті України - гривні шляхом внесення готівкових коштів через банківські установи та/або шляхом перерахування безготівкових коштів. Оплата облігацій здійснюється юридичними особами за рахунок коштів, що знаходяться у їх розпорядженні після сплати податків та інших обов'язкових платежів; фізичними особами - за рахунок власних коштів. Оплата за придбані облігації здійснюється шляхом перерахування повної вартості облігацій на поточні рахунки Емітента в національній валюті України - гривні 26007010000781 в ПАТ "КРЕДИТ ЄВРОПА БАНК", МФО 380366 та № 26006438179 в АТ "Райффайзен Банк Аваль", МФО 380805.

10) Мета розміщення цінних паперів, а також напрями використання отриманих коштів:

Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій будуть спрямовані в повному обсязі на здійснення господарської діяльності Емітента, а саме:

- 31,29% коштів, що становить 516 346 618,93 (п'ятсот шістнадцять мільйонів триста сорок шість тисяч шістсот вісімнадцять грн. 25 коп.) гривень будуть використані на погашення основної суми боргу по: Кредитному договору № 012/02-01/094 від 04.05.2006 року, що укладений між Емітентом та АТ "Райффайзен Банк Аваль" у сумі 72 107 091,41 гривень; Кредитному договору №010/02-01/108 від 18.05.2006 року, що укладений між Емітентом та АТ "Райффайзен Банк Аваль" у сумі 19 762 371,36; Договору № 47/11 від 14.03.2011 року, що укладений між Емітентом та ПАТ "Кредит Європа Банк" у сумі 424 477 156,16 гривень.

- 27,91% коштів, що становить 460 561 653,60 (чотириста шістдесят мільйонів п'ятсот шістдесят одна тисяча шістсот п'ятдесят три грн. 60 коп.) гривень будуть використані на проведення розрахунків та погашення заборгованостей по договорам позики: №17/03-2017 від 17.03.2017 року, що укладений між Емітентом та ТОВ "ІНВЕСТБУД ГАРАНТ" у сумі 450 147 653,60 гривень; №140617-01 від 14.06.2017 року, що укладений між Емітентом та ТОВ "КОВЧЕГ" у сумі 10 414 000,00 гривень

- 0,72% коштів, що становить 11 802 375,99 (одинадцять мільйонів вісімсот дві тисячі триста сімдесят п'ять грн. 99 коп.) гривень будуть використані на проведення розрахунків та погашення заборгованостей по Додатковій угоді №1 від 07.03.17р. до Угоди №2 про заміну сторін в договорі від 01.06.2016р., що укладений між Емітентом та ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА".

- 7,32% коштів, що становить 120 728 320,00 (сто двадцять мільйонів сімсот двадцять вісім тисяч триста двадцять грн.. 00 коп.) гривень будуть використані на проведення розрахунків та погашення заборгованостей по договорам купівлі-продажу цінних паперів №БВ-2382/15 від 03.12.2015р.; №БВ-582/15 від 31.03.2015р.; №БВ-838/15 від 27.04.2015р.; №БВ-857/15 від 28.04.2015р.; №БВ-970/15 від 27.05.2015р., що укладені між Емітентом та ПАТ "ЗНВКІФ "РЕНТАЛ".

- 32,76% коштів, що складає 540 561 031,48 (п'ятсот сорок мільйонів п'ятсот шістдесят одна тисяча тридцять одна грн. 48 коп.) гривень, будуть використані Емітентом на проведення ремонтних робіт по модернізації інженерних систем у власних об'єктах комерційної нерухомості та паркінгу, з яких:

- 435 835 168,83 (чотириста тридцять п'ять мільйонів вісімсот тридцять п'ять тисяч сто шістдесят вісім грн. 83 коп.) гривень, будуть спрямовані на закупівлю інженерного обладнання для власних об'єктів комерційної нерухомості.

- 104 725 862,65 (сто чотири мільйона сімсот двадцять п'ять вісімсот шістдесят дві грн. 65 коп.) гривень, будуть спрямовані на роботи з модернізації інженерних систем.

11) Рішення про публічне розміщення облігацій прийнято одноосібно єдиним акціонером Емітента (Рішення №5/18 від 07.06.2018 року)

12) Інформація щодо можливості конвертації цінних паперів - Конвертація облігацій в акції не передбачається.

10. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі

| Дата реєстрації випуску | Номер свідоцтва про реєстрацію випуску | Міжнародний ідентифікаційний номер | Кількість акцій у випуску (шт.) | Загальна номінальна вартість (грн) | Загальна кількість голосуючих акцій (шт.) | Кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено (шт.) | Кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі (шт.) |
|--|--|--|------------------------------------|--|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 11.08.2020 | 41/1/2020 | UA4000173157 | 15 796 | 15 796 000 | 15 796 | 0 | 0 |
| Опис: | | | | | | | |
| Обмеження, щодо права голосу за акціями відсутні | | | | | | | |

ХІІІ. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

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

| Найменування основних засобів | Власні основні засоби (тис. грн) | | Орендовані основні засоби (тис. грн) | | Основні засоби, усього (тис. грн) | |
|-------------------------------|---|-------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | на початок періоду | на кінець періоду | на початок періоду | на кінець періоду | на початок періоду | на кінець періоду |
| 1. Виробничого призначення: | 18 623 | 17 354 | 0 | 0 | 18 623 | 17 354 |
| будівлі та споруди | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| машини та обладнання | 188 | 1 | 0 | 0 | 188 | 1 |
| транспортні засоби | 388 | 0 | 0 | 0 | 388 | 0 |
| земельні ділянки | 17 235 | 17 235 | 0 | 0 | 17 235 | 17 235 |
| інші | 812 | 118 | 0 | 0 | 812 | 118 |
| 2. Невиробничого призначення: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| будівлі та споруди | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| машини та обладнання | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| транспортні засоби | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| земельні ділянки | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| інвестиційна нерухомість | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| інші | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Усього | 18 623 | 17 354 | 0 | 0 | 18 623 | 17 354 |
| Опис | Примітки: Термін та умовиви користування основних засобів Земельні ділянки: -первісна вартість 17 235; Машини та обладнання: -первісна вартість 3 187. -термін використання 7 р. Транспортні засоби -первісна вартість 49 393 -термін використання 5 р. | | | | | |

2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

| Найменування показника | | За звітний період | За попередній період |
|--|---|-------------------|----------------------|
| Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн) | | 139 086 | 482 674 |
| Статутний капітал (тис.грн) | | 15 796 | 15 796 |
| Скоригований статутний капітал (тис.грн) | | 15 796 | 15 796 |
| Опис | Вартість чистих активів розраховується як різниця між активами та зобов'язаннями Товариства. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить 123 290 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить 123 290 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить 466 878 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить 466 878 тис. грн | | |
| Висновок | Розрахункова вартість чистих активів за 2022 рік обчислена виходячи з порядку розрахунку вартості чистих активів наведеному в Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів, затверджених рішенням ДКЦПФР № 485 від 17.11.2004 р., а саме вартість чистих активів дорівнює різниці активів та зобов'язань станом на 31.12.2022 р. | | |

| | |
|--|--|
| | Суму власного капіталу у звітності відображено у відповідності до вимог чинного законодавства, в повному обсязі та достовірно. Власний капітал станом на 31.12.2022р. має позитивне значення . |
|--|--|

3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

| Види зобов'язань | Дата виникнення | Непогашена частина боргу (тис. грн) | Відсоток за користування коштами (відсоток річних) | Дата погашення |
|--|--|-------------------------------------|--|----------------|
| Кредити банку | X | 327 327 | X | X |
| у тому числі: | | | | |
| Кредитна лінія АТ "Альфа -Банк" | 16.06.2021 | 327 327 | 10 | 16.06.2026 |
| Зобов'язання за цінними паперами | X | 1 524 487 | X | X |
| у тому числі: | | | | |
| за облігаціями (за кожним власним випуском): | X | 1 524 487 | X | X |
| Облігації серія F №68/2/2018-Т від 03.08.2018 | 15.03.2019 | 1 524 487 | 25 | 20.08.2028 |
| за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском): | X | 0 | X | X |
| за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском): | X | 0 | X | X |
| за векселями (всього) | X | 0 | X | X |
| за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом): | X | 0 | X | X |
| за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом): | X | 0 | X | X |
| Податкові зобов'язання | X | 9 901 | X | X |
| Фінансова допомога на зворотній основі | X | 1 547 560 | X | X |
| Інші зобов'язання та забезпечення | X | 871 234 | X | X |
| Усього зобов'язань та забезпечень | X | 4 280 509 | X | X |
| Опис | <p>Зобов'язання товариства складають :</p> <p>Поточна кредиторська заборгованість за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - довгостроковими зобов'язаннями - 23919 тис. - товари, роботипослуги :17285 тис. грн. - за одержаними авансами - 24 405 тис. грн. - за розрахунками з бюджетом 9901 тис .грн. - поточн ізабезпечення 2490тис. грн.- <p>Доходи майбутніх періодів 1186 тис .грн</p> <p>Інші поточні зобов'язання 2 341 438 тис. грн.</p> | | | |

| | |
|--|---|
| | <p>Інші довгострокові зобов'язання - 1 532 558 тис грн.</p> <p>Довгострокові кредити банків - 327 327 тис. грн.</p> |
|--|---|

6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

| | |
|--|--|
| Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи | Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України" |
| Організаційно-правова форма | Публічне акціонерне товариство |
| Ідентифікаційний код юридичної особи | 30370711 |
| Місцезнаходження | 04071, Україна, м. Київ, вул. Тропініна 7 г |
| Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності | - |
| Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ | - |
| Дата видачі ліцензії або іншого документа | |
| Міжміський код та телефон | (044) 363-04-00 |
| Факс | (044) 363-04-00 |
| Вид діяльності | Діяльність центрального депозитарію цінних паперів |
| Опис | ПАТ "НДУ" обслуговує емісії акцій та облігацій емітента . Діє без Ліцензії згідно чинного Законодавства України. |

| | |
|--|---|
| Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи | Товариство з обмеженою відповідальністю "Стандарт- Аудит" |
| Організаційно-правова форма | Товариство з обмеженою відповідальністю |
| Ідентифікаційний код юридичної особи | 23980886 |
| Місцезнаходження | 01054, Україна, м. Київ, вул. Рейтарська, буд. 19-Б |
| Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності | 1259 |
| Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ | Аудиторська палата України |
| Дата видачі ліцензії або іншого документа | |
| Міжміський код та телефон | (044) 469 07 17 |
| Факс | (044) 469 07 17 |
| Вид діяльності | аудиторська діяльність |
| Опис | Юридична особа надає аудиторські послуги емітенту |

| | | | |
|---|---|------------|-----------------------|
| | | КОДИ | |
| | | Дата | |
| | | 01.01.2023 | |
| Підприємство | Приватне акціонерне товариство "Мандарин Плаза" | за ЄДРПОУ | 30675610 |
| Територія | м.Київ | за КАТОТТГ | UA8000000000000624772 |
| Організаційно-правова форма господарювання | Акціонерне товариство | за КОПФГ | 230 |
| Вид економічної діяльності | Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна | за КВЕД | 68.20 |
| Середня кількість працівників: 25 | | | |
| Адреса, телефон: 01004 м. Київ, вул.Басейна,6, (044)230-95-94 | | | |
| Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака | | | |
| Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці): | | | |
| за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку | | | |
| за міжнародними стандартами фінансової звітності | | v | |

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2022 р.
Форма №1

| Код за ДКУД | | | 1801001 |
|--|-----------|-----------------------------|----------------------------|
| Актив | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Необоротні активи | | | |
| Нематеріальні активи | 1000 | 12 | 1 |
| первісна вартість | 1001 | 27 | 27 |
| накопичена амортизація | 1002 | (15) | (26) |
| Незавершені капітальні інвестиції | 1005 | 0 | 6 985 |
| Основні засоби | 1010 | 18 623 | 17 354 |
| первісна вартість | 1011 | 74 550 | 74 573 |
| знос | 1012 | (55 927) | (57 219) |
| Інвестиційна нерухомість | 1015 | 1 032 841 | 1 095 423 |
| первісна вартість | 1016 | 1 032 841 | 1 095 423 |
| знос | 1017 | (0) | (0) |
| Довгострокові біологічні активи | 1020 | 0 | 0 |
| первісна вартість | 1021 | 0 | 0 |
| накопичена амортизація | 1022 | (0) | (0) |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | | | |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств | 1030 | 0 | 0 |
| інші фінансові інвестиції | 1035 | 0 | 0 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 1040 | 0 | 0 |
| Відстрочені податкові активи | 1045 | 22 534 | 97 798 |
| Гудвіл | 1050 | 0 | 0 |
| Відстрочені аквізиційні витрати | 1060 | 0 | 0 |
| Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах | 1065 | 0 | 0 |
| Інші необоротні активи | 1090 | 11 421 | 10 601 |

| | | | |
|--|------|-----------|-----------|
| Усього за розділом І | 1095 | 1 085 431 | 1 228 162 |
| ІІ. Оборотні активи | | | |
| Запаси | 1100 | 73 035 | 73 272 |
| Виробничі запаси | 1101 | 152 | 0 |
| Незавершене виробництво | 1102 | 0 | 0 |
| Готова продукція | 1103 | 63 435 | 63 435 |
| Товари | 1104 | 9 448 | 9 837 |
| Поточні біологічні активи | 1110 | 0 | 0 |
| Депозити перестрахування | 1115 | 0 | 0 |
| Векселі одержані | 1120 | 0 | 0 |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги | 1125 | 11 054 | 4 911 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | |
| за виданими авансами | 1130 | 1 277 577 | 1 319 419 |
| з бюджетом | 1135 | 4 141 | 4 154 |
| у тому числі з податку на прибуток | 1136 | 4 123 | 4 123 |
| з нарахованих доходів | 1140 | 0 | 0 |
| із внутрішніх розрахунків | 1145 | 0 | 0 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 1155 | 431 258 | 1 784 902 |
| Поточні фінансові інвестиції | 1160 | 0 | 0 |
| Гроші та їх еквіваленти | 1165 | 15 305 | 4 680 |
| Готівка | 1166 | 0 | 0 |
| Рахунки в банках | 1167 | 15 305 | 4 680 |
| Витрати майбутніх періодів | 1170 | 430 | 95 |
| Частка перестраховика у страхових резервах | 1180 | 0 | 0 |
| у тому числі в: | | | |
| резервах довгострокових зобов'язань | 1181 | 0 | 0 |
| резервах збитків або резервах належних виплат | 1182 | 0 | 0 |
| резервах незароблених премій | 1183 | 0 | 0 |
| інших страхових резервах | 1184 | 0 | 0 |
| Інші оборотні активи | 1190 | 0 | 0 |
| Усього за розділом ІІ | 1195 | 1 812 800 | 3 191 433 |
| ІІІ. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття | 1200 | 0 | 0 |
| Баланс | 1300 | 2 898 231 | 4 419 595 |

| Пасив | Код рядка | На початок звітної періоду | На кінець звітної періоду |
|---|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| І. Власний капітал | | | |
| Зареєстрований (пайовий) капітал | 1400 | 15 796 | 15 796 |
| Внески до незареєстрованого статутного капіталу | 1401 | 0 | 0 |
| Капітал у дооцінках | 1405 | 0 | 0 |
| Додатковий капітал | 1410 | 0 | 0 |
| Емісійний дохід | 1411 | 0 | 0 |
| Накопичені курсові різниці | 1412 | 0 | 0 |
| Резервний капітал | 1415 | 0 | 0 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 1420 | 466 878 | 123 290 |
| Неоплачений капітал | 1425 | (0) | (0) |
| Вилучений капітал | 1430 | (0) | (0) |
| Інші резерви | 1435 | 0 | 0 |

| | | | |
|---|------|-----------|-----------|
| Усього за розділом I | 1495 | 482 674 | 139 086 |
| II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення | | | |
| Відстрочені податкові зобов'язання | 1500 | 0 | 0 |
| Пенсійні зобов'язання | 1505 | 0 | 0 |
| Довгострокові кредити банків | 1510 | 250 306 | 327 327 |
| Інші довгострокові зобов'язання | 1515 | 1 534 393 | 1 532 558 |
| Довгострокові забезпечення | 1520 | 0 | 0 |
| Довгострокові забезпечення витрат персоналу | 1521 | 0 | 0 |
| Цільове фінансування | 1525 | 0 | 0 |
| Благодійна допомога | 1526 | 0 | 0 |
| Страхові резерви | 1530 | 0 | 0 |
| у тому числі: | | | |
| резерв довгострокових зобов'язань | 1531 | 0 | 0 |
| резерв збитків або резерв належних виплат | 1532 | 0 | 0 |
| резерв незароблених премій | 1533 | 0 | 0 |
| інші страхові резерви | 1534 | 0 | 0 |
| Інвестиційні контракти | 1535 | 0 | 0 |
| Призовий фонд | 1540 | 0 | 0 |
| Резерв на виплату джек-поту | 1545 | 0 | 0 |
| Усього за розділом II | 1595 | 1 784 699 | 1 859 885 |
| III. Поточні зобов'язання і забезпечення | | | |
| Короткострокові кредити банків | 1600 | 0 | 0 |
| Векселі видані | 1605 | 0 | 0 |
| Поточна кредиторська заборгованість за: | | | |
| довгостроковими зобов'язаннями | 1610 | 5 448 | 23 919 |
| товари, роботи, послуги | 1615 | 15 792 | 17 285 |
| розрахунками з бюджетом | 1620 | 1 636 | 9 901 |
| у тому числі з податку на прибуток | 1621 | 0 | 0 |
| розрахунками зі страхування | 1625 | 0 | 0 |
| розрахунками з оплати праці | 1630 | 0 | 0 |
| одержаними авансами | 1635 | 19 922 | 24 405 |
| розрахунками з учасниками | 1640 | 0 | 0 |
| із внутрішніх розрахунків | 1645 | 0 | 0 |
| страховою діяльністю | 1650 | 0 | 0 |
| Поточні забезпечення | 1660 | 2 586 | 2 490 |
| Доходи майбутніх періодів | 1665 | 976 | 1 186 |
| Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків | 1670 | 0 | 0 |
| Інші поточні зобов'язання | 1690 | 584 498 | 2 341 438 |
| Усього за розділом III | 1695 | 630 858 | 2 420 624 |
| IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття | 1700 | 0 | 0 |
| Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду | 1800 | 0 | 0 |
| Баланс | 1900 | 2 898 231 | 4 419 595 |

Керівник

Черніцький Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Завальнюк Галина Михайлівна

Підприємство

Приватне акціонерне товариство "Мандарин
Плаза"Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2023

30675610

Звіт про фінансові результати**(Звіт про сукупний дохід)**

за 2022 рік

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

| Стаття | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|---|--------------|----------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 2000 | 97 056 | 164 438 |
| Чисті зароблені страхові премії | 2010 | 0 | 0 |
| Премії підписані, валова сума | 2011 | 0 | 0 |
| Премії, передані у перестраховування | 2012 | (0) | (0) |
| Зміна резерву незароблених премій, валова сума | 2013 | 0 | 0 |
| Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій | 2014 | 0 | 0 |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) | 2050 | (30 432) | (43 194) |
| Чисті понесені збитки за страховими виплатами | 2070 | (0) | (0) |
| Валовий: | | | |
| прибуток | 2090 | 66 624 | 121 244 |
| збиток | 2095 | (0) | (0) |
| Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань | 2105 | 0 | 0 |
| Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів | 2110 | 0 | 0 |
| Зміна інших страхових резервів, валова сума | 2111 | 0 | 0 |
| Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах | 2112 | 0 | 0 |
| Інші операційні доходи | 2120 | 61 424 | 51 336 |
| Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю | 2121 | 60 000 | 1 051 |
| Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції | 2122 | 0 | 0 |
| Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування | 2123 | 0 | 0 |
| Адміністративні витрати | 2130 | (18 432) | (37 457) |
| Витрати на збут | 2150 | (0) | (0) |
| Інші операційні витрати | 2180 | (125 928) | (16 802) |
| Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю | 2181 | 0 | 0 |
| Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції | 2182 | 0 | 0 |
| Фінансовий результат від операційної діяльності: | | | |
| прибуток | 2190 | 0 | 118 321 |
| збиток | 2195 | (16 312) | (0) |
| Дохід від участі в капіталі | 2200 | 0 | 0 |
| Інші фінансові доходи | 2220 | 1 447 | 305 |

| | | | |
|---|------|-------------|-------------|
| Інші доходи | 2240 | 0 | 150 000 |
| Дохід від благодійної допомоги | 2241 | 0 | 0 |
| Фінансові витрати | 2250 | (403 987) | (282 364) |
| Втрати від участі в капіталі | 2255 | (0) | (0) |
| Інші витрати | 2270 | (0) | (375) |
| Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті | 2275 | 0 | 0 |
| Фінансовий результат до оподаткування: | | | |
| прибуток | 2290 | 0 | 0 |
| збиток | 2295 | (418 852) | (14 113) |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток | 2300 | 75 264 | 2 030 |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305 | 0 | 0 |
| Чистий фінансовий результат: | | | |
| прибуток | 2350 | 0 | 0 |
| збиток | 2355 | (343 588) | (12 083) |

II. Сукупний дохід

| Стаття | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|---|-----------|-------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Дооцінка (уцінка) необоротних активів | 2400 | 0 | 0 |
| Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів | 2405 | 0 | 0 |
| Накопичені курсові різниці | 2410 | 0 | 0 |
| Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств | 2415 | 0 | 0 |
| Інший сукупний дохід | 2445 | 0 | 0 |
| Інший сукупний дохід до оподаткування | 2450 | 0 | 0 |
| Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом | 2455 | (0) | (0) |
| Інший сукупний дохід після оподаткування | 2460 | 0 | 0 |
| Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460) | 2465 | -343 588 | -12 083 |

III. Елементи операційних витрат

| Назва статті | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|----------------------------------|-----------|-------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Матеріальні затрати | 2500 | 1 111 | 2 487 |
| Витрати на оплату праці | 2505 | 7 370 | 11 209 |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510 | 1 475 | 1 896 |
| Амортизація | 2515 | 1 348 | 2 984 |
| Інші операційні витрати | 2520 | 163 481 | 78 878 |
| Разом | 2550 | 174 785 | 97 454 |

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 | 15 796 | 15 796 |
| Скоригована середньорічна кількість простих акцій | 2605 | 15 796 | 15 796 |
| Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію | 2610 | -21 751,582680 | -764,940490 |

| | | | |
|--|------|----------------|-------------|
| Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію | 2615 | -21 751,582680 | -764,940490 |
| Дивіденди на одну просту акцію | 2650 | 0,00 | 0,00 |

Керівник

Черніцький Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Завальнюк Галина Михайлівна

Підприємство

Приватне акціонерне товариство "Мандарин
Плаза"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2023

30675610

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2022 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

| Стаття | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|--|--------------|----------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Рух коштів у результаті операційної діяльності | | | |
| Надходження від: | | | |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 3000 | 99 318 | 269 062 |
| Повернення податків і зборів | 3005 | 0 | 0 |
| у тому числі податку на додану вартість | 3006 | 0 | 0 |
| Цільового фінансування | 3010 | 355 | 146 |
| Надходження від отримання субсидій, дотацій | 3011 | 0 | 0 |
| Надходження авансів від покупців і замовників | 3015 | 170 | 521 |
| Надходження від повернення авансів | 3020 | 4 505 | 326 |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках | 3025 | 326 | 185 |
| Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені) | 3035 | 0 | 0 |
| Надходження від операційної оренди | 3040 | 0 | 0 |
| Надходження від отримання роялті, авторських винагород | 3045 | 0 | 0 |
| Надходження від страхових премій | 3050 | 0 | 0 |
| Надходження фінансових установ від повернення позик | 3055 | 0 | 0 |
| Інші надходження | 3095 | 0 | 0 |
| Витрачання на оплату: | | | |
| Товарів (робіт, послуг) | 3100 | (111 518) | (244 948) |
| Праці | 3105 | (6 324) | (9 030) |
| Відрахувань на соціальні заходи | 3110 | (1 544) | (2 022) |
| Зобов'язань з податків і зборів | 3115 | (5 440) | (14 290) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток | 3116 | (0) | (0) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість | 3117 | (1 734) | (1 574) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів | 3118 | (3 706) | (12 716) |
| Витрачання на оплату авансів | 3135 | (0) | (0) |
| Витрачання на оплату повернення авансів | 3140 | (0) | (0) |
| Витрачання на оплату цільових внесків | 3145 | (0) | (0) |
| Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами | 3150 | (0) | (0) |
| Витрачання фінансових установ на надання позик | 3155 | (0) | (0) |
| Інші витрачання | 3190 | (3 640) | (735) |
| Чистий рух коштів від операційної діяльності | 3195 | -23 792 | -785 |
| II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності | | | |
| Надходження від реалізації: | | | |
| фінансових інвестицій | 3200 | 0 | 0 |

| | | | |
|--|------|---------------|---------------|
| необоротних активів | 3205 | 0 | 0 |
| Надходження від отриманих: | | | |
| відсотків | 3215 | 0 | 0 |
| дивідендів | 3220 | 0 | 0 |
| Надходження від деривативів | 3225 | 0 | 0 |
| Надходження від погашення позик | 3230 | 101 145 | 225 268 |
| Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3235 | 0 | 0 |
| Інші надходження | 3250 | 0 | 0 |
| Витрачання на придбання: | | | |
| фінансових інвестицій | 3255 | (0) | (0) |
| необоротних активів | 3260 | (0) | (0) |
| Виплати за деривативами | 3270 | (0) | (0) |
| Витрачання на надання позик | 3275 | (1 454 796) | (287 995) |
| Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3280 | (0) | (0) |
| Інші платежі | 3290 | (0) | (0) |
| Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності | 3295 | -1 353 651 | -62 727 |
| III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності | | | |
| Надходження від: | | | |
| Власного капіталу | 3300 | 0 | 0 |
| Отримання позик | 3305 | 1 421 560 | 2 754 107 |
| Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві | 3310 | 0 | 0 |
| Інші надходження | 3340 | 0 | 0 |
| Витрачання на: | | | |
| Викуп власних акцій | 3345 | (0) | (0) |
| Погашення позик | 3350 | (49 915) | (2 300 849) |
| Сплату дивідендів | 3355 | (0) | (0) |
| Витрачання на сплату відсотків | 3360 | (4 718) | (376 797) |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди | 3365 | (0) | (0) |
| Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві | 3370 | (0) | (0) |
| Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах | 3375 | (0) | (0) |
| Інші платежі | 3390 | (142) | (485) |
| Чистий рух коштів від фінансової діяльності | 3395 | 1 366 785 | 75 976 |
| Чистий рух коштів за звітний період | 3400 | -10 658 | 12 464 |
| Залишок коштів на початок року | 3405 | 15 305 | 2 840 |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів | 3410 | 33 | 1 |
| Залишок коштів на кінець року | 3415 | 4 680 | 15 305 |

Керівник

Черніцький Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Завальнюк Галина Михайлівна

Підприємство

Приватне акціонерне товариство "Мандарин
Плаза"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2023

30675610

Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)

За 2022 рік

Форма №3-н

Код за ДКУД 1801006

| Стаття | Код рядка | За звітний період | | За аналогічний період попереднього року | |
|---|--------------|-------------------|---------|--|---------|
| | | надход- ження | видаток | надход- ження | видаток |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I. Рух коштів у результаті операційної діяльності | | | | | |
| Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування | 3500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Коригування на: амортизацію необоротних активів | 3505 | 0 | X | 0 | X |
| збільшення (зменшення) забезпечень | 3510 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць | 3515 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| збиток (прибуток) від неопераційної діяльності та інших не грошових операцій | 3520 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прибуток (збиток) від участі в капіталі | 3521 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Зміна вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю, та дохід (витрати) від первісного визнання | 3522 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збиток (прибуток) від реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття | 3523 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збиток (прибуток) від реалізації фінансових інвестицій | 3524 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Зменшення (відновлення) корисності необоротних активів | 3526 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Фінансові витрати | 3540 | X | 0 | X | 0 |
| Зменшення (збільшення) оборотних активів | 3550 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) запасів | 3551 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) поточних біологічних активів | 3552 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги | 3553 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Зменшення (збільшення) іншої поточної дебіторської заборгованості | 3554 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Зменшення (збільшення) витрат майбутніх періодів | 3556 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Зменшення (збільшення) інших оборотних активів | 3557 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|---|------|---|---|---|---|
| Збільшення (зменшення) поточних зобов'язань | 3560 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги | 3561 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом | 3562 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками зі страхування | 3563 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з оплати праці | 3564 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) доходів майбутніх періодів | 3566 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) інших поточних зобов'язань | 3567 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Грошові кошти від операційної діяльності | 3570 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сплачений податок на прибуток | 3580 | X | 0 | X | 0 |
| Сплачені відсотки | 3585 | X | 0 | X | 0 |
| Чистий рух коштів від операційної діяльності | 3195 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності | | | | | |
| Надходження від реалізації: фінансових інвестицій | 3200 | 0 | X | 0 | X |
| необоротних активів | 3205 | 0 | X | 0 | X |
| Надходження від отриманих: відсотків | 3215 | 0 | X | 0 | X |
| дивідендів | 3220 | 0 | X | 0 | X |
| Надходження від деривативів | 3225 | 0 | X | 0 | X |
| Надходження від погашення позик | 3230 | 0 | X | 0 | X |
| Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3235 | 0 | X | 0 | X |
| Інші надходження | 3250 | 0 | X | 0 | X |
| Витрачання на придбання: фінансових інвестицій | 3255 | X | 0 | X | 0 |
| необоротних активів | 3260 | X | 0 | X | 0 |
| Виплати за деривативами | 3270 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на надання позик | 3275 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3280 | X | 0 | X | 0 |
| Інші платежі | 3290 | X | 0 | X | 0 |
| Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності | 3295 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності | | | | | |
| Надходження від: Власного капіталу | 3300 | 0 | X | 0 | X |
| Отримання позик | 3305 | 0 | X | 0 | X |

| | | | | | |
|---|------|---|---|---|---|
| Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві | 3310 | 0 | X | 0 | X |
| Інші надходження | 3340 | 0 | X | 0 | X |
| Витрачання на: Викуп власних акцій | 3345 | X | 0 | X | 0 |
| Погашення позик | 3350 | X | 0 | X | 0 |
| Сплату дивідендів | 3355 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на сплату відсотків | 3360 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди | 3365 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві | 3370 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах | 3375 | X | 0 | X | 0 |
| Інші платежі | 3390 | X | 0 | X | 0 |
| Чистий рух коштів від фінансової діяльності | 3395 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Чистий рух грошових коштів за звітний період | 3400 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Залишок коштів на початок року | 3405 | 0 | X | 0 | X |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів | 3410 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Залишок коштів на кінець року | 3415 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Керівник

Черніцький Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Завальнюк Галина Михайлівна

Підприємство

Приватне акціонерне товариство "Мандарин Плаза"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2023

30675610

Звіт про власний капітал

За 2022 рік

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

| Стаття | Код рядка | Зареєстрований капітал | Капітал у дооцінках | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Неоплачений капітал | Вилучений капітал | Всього |
|--|-----------|------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Залишок на початок року | 4000 | 15 796 | 0 | 0 | 0 | 466 878 | 0 | 0 | 482 674 |
| Коригування: | 4005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Зміна облікової політики | | | | | | | | | |
| Виправлення помилок | 4010 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Інші зміни | 4090 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скоригований залишок на початок року | 4095 | 15 796 | 0 | 0 | 0 | 466 878 | 0 | 0 | 482 674 |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період | 4100 | 0 | 0 | 0 | 0 | -343 588 | 0 | 0 | -343 588 |
| Інший сукупний дохід за звітний період | 4110 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Дооцінка (уцінка) необоротних активів | 4111 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів | 4112 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Накопичені курсові різниці | 4113 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств | 4114 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Інший сукупний дохід | 4116 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Розподіл прибутку: | 4200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Виплати власникам | | | | | | | | | |
| Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу | 4205 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|------|--------|---|---|---|----------|---|---|----------|
| Відрахування до резервного капіталу | 4210 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства | 4215 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів | 4220 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення | 4225 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Внески учасників: Внески до капіталу | 4240 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Погашення заборгованості з капіталу | 4245 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Вилучення капіталу: Викуп акцій | 4260 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Перепродаж викуплених акцій | 4265 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Анулювання викуплених акцій | 4270 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Вилучення частки в капіталі | 4275 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Зменшення номінальної вартості акцій | 4280 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Інші зміни в капіталі | 4290 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві | 4291 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Разом змін у капіталі | 4295 | 0 | 0 | 0 | 0 | -343 588 | 0 | 0 | -343 588 |
| Залишок на кінець року | 4300 | 15 796 | 0 | 0 | 0 | 123 290 | 0 | 0 | 139 086 |

Керівник

Черніцький Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Завальнюк Галина Михайлівна

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

1 ПРАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" та його діяльність

Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності за 2022 фінансовий рік для ПРАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" (далі - "Компанія").

Компанія зареєстрована в Україні та є резидентом України. Компанія є приватним акціонерним товариством і була утворена відповідно до законодавства України, реєстраційний код ЄДРПОУ 30675610.

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року безпосередньою материнською компанією Компанії була Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ"/ Stadsis AB (ШВЕЦІЯ).

Адреса засновника: 21120, Мальмо, Карлсгатан, 12 А, Швеція.

Кінцевими бенефіціарними власниками Компанії є пан Томс Пер Андерс, Швеція, відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі/відсоток права голосу в юридичній особі 100%, через Stadsis AB (ШВЕЦІЯ)

Основна діяльність. Основною діяльністю Компанії є надання в оренду нерухомого майна. Нерухомість Компанії розташована у м. Києві.

Юридична адреса та місце провадження діяльності. Юридична адреса Компанії: 01004, м.Київ, вул. Басейна, буд. 6, Україна. Місце провадження діяльності Товариства: 01004, м.Київ, вул. Басейна, буд. 6, Україна.

Валюта представлення. Ця фінансова звітність представлена в українських гривнях, якщо не зазначено інше.

2 Прийняті до застосування стандарти та тлумачення, які ще не набули чинності

2.1. Прийняття до застосування нових і переглянутих Міжнародних стандартів фінансової звітності

Наступні стандарти були вперше застосовані Компанією у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року:

- Поправки до МСФЗ (IAS) 16 "Основні засоби" забороняють підприємствам віднімати з вартості основних засобів суми, отримані від продажу об'єктів чи виробів, вироблених тоді, коли компанія готує цей актив до цільового використання. Натомість компанії визнають такі доходи від продажу та пов'язані з ними витрати у складі прибутку або збитку.
- Поправки до МСФЗ (IAS) 37 "Оціночні зобов'язання", умовні зобов'язання та умовні активи" визначають, які витрати компанія повинна включати в оцінці збитковості контракту.
- Поправки до МСФЗ 3 "Об'єднання бізнесу" оновили посилання МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи фінансової звітності без зміни вимог до бухгалтерського обліку для об'єднання бізнесу.

- Щорічне вдосконалення циклів стандартів МСФЗ 2018-2020 (Поправки до МСФЗ 1, МСФЗ 9, МСФЗ 16, МСБО 41)

Дані зміни не мали впливу на фінансову звітність Компанії.

2.2 Застосування Компанією нових і переглянутих МСФЗ стандартів фінансової звітності

Наступні стандарти, поправки до стандартів та інтерпретації були випущені, але не вступили в силу на дату затвердження цієї фінансової звітності:

Вступають в силу для звітних періодів, що починаються з або після:

Поправки до МСБО 1- Класифікація зобов'язань як поточних або необоротних.

Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду. 01 січня 2023 року

МСФЗ 17 "Страхові контракти" 01 січня 2023 року

Поправки до МСФЗ 10 та МСБО 28 - Продаж або внесок активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством Ще не встановлено Радою

Поправки до МСБО 1 та Повідомлення про практику 2 МСФЗ - Розкриття облікової політики 01 січня 2023 року

Поправки до МСБО 8 - Визначення бухгалтерських оцінок 01 січня 2023 року

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

Поправки пояснюють, що звільнення від первісного визнання не застосовується до операцій, у яких під час первісного визнання виникають рівні суми тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню і тих, що підлягають оподаткуванню (наприклад, оренда, зобов'язання щодо зняття з експлуатації). 01 січня 2023 року

Менеджмент Компанії очікує, що перераховані вище Стандарти, коли вступлять в силу в майбутніх періодах, не матимуть значного ефекту на фінансову звітність Компанії.

2.2 Зміни облікової політики

В 2022 році не було суттєвих змін облікової політики Компанії.

3 Основні принципи облікової політики

Основа підготовки. Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) за принципом історичної вартості. Нижче описані основні принципи облікової політики, що використовувалися під час підготовки цієї фінансової звітності. Ці принципи облікової політики застосовувались послідовно відносно всіх періодів, представлених у звітності.

Підготовка фінансової звітності відповідно до МСФЗ, вимагає застосування певних важливих бухгалтерських оцінок. Вона також вимагає, щоб при застосуванні облікової політики Компанії її керівництво застосовувало власні професійні судження. 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, описані у Примітці 4.

Переоцінка іноземної валюти. Функціональною валютою Компанії є валюта первинного економічного середовища, в якому вона працює. Функціональною валютою Компанії є національна валюта України - українська гривня. Суми у цій фінансовій звітності подані в українській гривні, яка є валютою представлення Компанії.

Операції та розрахунки. Монетарні активи та зобов'язання перераховуються у функціональну валюту Компанії за офіційним обмінним курсом Національного банку України (НБУ) станом на кінець кожного відповідного звітного періоду. Прибутки і збитки від курсових різниць, що виникають у результаті розрахунків по операціях і перерахунку монетарних активів і зобов'язань у функціональну валюту Компанії за офіційними обмінними курсами НБУ на кінець року, відображаються у складі прибутку чи збитку. Усі прибутки та збитки від курсової різниці представлені у звіті про прибуток чи збиток та інший сукупний дохід у складі інших прибутків/(збитків), чиста сума. Перерахунок за курсами на кінець року не застосовується до немонетарних статей, які оцінюються за історичною вартістю. Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, в тому числі інвестиції в інструменти капіталу, перераховуються за курсами обміну на дату визначення справедливої вартості. Вплив змін обмінного курсу на справедливую вартість немонетарних статей, які оцінюються за справедливою вартістю, обліковується у складі прибутків або збитків від зміни справедливої вартості.

Відповідні курси обміну представлені нижче:

| Станом на | | | |
|------------------|-----------------------|-----------|---------|
| 31 грудня 2022 | Середній курс за 2022 | Станом на | |
| 31 грудня 2021 | Середній курс за 2021 | | |
| Гривня/Долар США | 36,5686 32,3684 | 27,2782 | 27,2835 |
| Гривня/Євро | 38,9510 33,9954 | 30,9226 | 32,3009 |

Доходи від реалізації. Доходи від реалізації визнаються у розмірі справедливої вартості винагороди, отриманої або такої, що підлягає отриманню, і являють собою надходження від реалізації продукції (товарів, робіт і послуг) в ході звичайної господарської діяльності, за

вирахуванням очікуваних повернень товару покупцями, знижок та інших аналогічних відрахувань, а також за вирахуванням податку на додану вартість.

Згідно МСФЗ 15 доходи від реалізації визнаються при передачі обіцяних товарів або послуг клієнтам у сумі, яка відображає суму компенсації, на яку підприємство, як передбачається, матиме право в обмін на ці товари та послуги. Компанія використовує п'яти етапну модель для визнання доходів:

- " виявлення договору з клієнтом;
- " виявлення зобов'язань щодо виконання у договорі;
- " визначення ціни операції;
- " розподіл ціни операції на зобов'язання щодо виконання у договорах;
- " визнання доходів від реалізації тоді, коли (або як тільки) Компанія задовольняє зобов'язання щодо виконання.

Компанія визнає доходи від реалізації тоді, коли (або як тільки) задоволене виконання зобов'язань, тобто коли контроль над товарами або послугами, який супроводжує виконання конкретних зобов'язань, був переданий клієнту.

Продажі послуг. Компанія надає нерухоме майно в оренду та визнає доходи у момент підписання актів.

Витрати діяльності. Витрати визнаються в періоді визнання доходу, для отримання якого вони були понесені. Якщо витрати не мають безпосереднього зв'язку з певними доходами, вони визнаються в тому періоді, в якому були понесені.

Якщо актив забезпечує одержання економічних вигод протягом кількох звітних періодів, то витрати визнаються шляхом систематичного розподілу його вартості (наприклад, у вигляді амортизації) між відповідними звітними періодами.

Аналітичний облік собівартості товарів ведеться Компанією за об'єктами обліку витрат, а також за статтями витрат.

Витрати на позики. Процентні банківські позики при первісному визнанні оцінюються за справедливою вартістю, за вирахуванням прямих витрат на здійснення операції, а надалі вони оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної ставки відсотка. Будь-яка різниця між надходженнями (за вирахуванням витрат на здійснення операції) і сумою розрахунку або сумою погашення визнається протягом строків відповідних позик і відображається у складі фінансових витрат.

Витрати на позики, що безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виготовлення кваліфікованого активу, тобто активу, підготовка якого до передбачуваного використання або для продажу обов'язково вимагає значного часу, додаються до вартості цих активів до тих пір, поки ці активи не будуть, в основному, готові до передбачуваного використання або для продажу. Усі інші витрати за позиками визнаються у складі звіту про сукупні доходи як витрати того періоду, в якому вони були понесені.

Нематеріальні активи. В складі нематеріальних активів обліковується програмне забезпечення з терміном корисного використання 2 роки за первісною вартістю.

Станом на кінець кожного звітного періоду керівництво оцінює наявність ознак знецінення нематеріальних активів. Якщо такі ознаки існують, керівництво оцінює вартість відшкодування активу як його справедливу вартість за вирахуванням витрат на вибуття або вартість використання активу, залежно від того, яка з них більша.

Нематеріальний актив списується при вибутті або коли від його використання чи вибуття не очікується отримання жодних економічних вигод. Доходи чи витрати, що виникли при списанні нематеріального активу, обчислені як різниця між чистими надходженнями від списання та балансовою вартістю активу, визнаються у прибутках або збитках при списанні активу.

Основні засоби. Основні засоби - це матеріальні об'єкти, які утримуються Компанією для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг для надання в оренду або для адміністративних цілей, строком використання більше року та вартістю більше 20 тисяч гривень. Основні засоби обліковані за первісною вартістю, визначеною за попередніми Положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, за вирахуванням накопиченої амортизації та знецінення, якщо потрібно.

Компанія на дату переходу обрала за доцільну вартість справедливу вартість основних засобів, оцінка яких проведена професійним оцінювачем. Подальший облік ведеться за моделлю собівартості.

Подальші витрати капіталізуються у балансовій вартості активу або визнаються як окремий актив лише у випадку, коли ймовірно, що Компанія отримає від цього активу майбутні економічні вигоди, пов'язані з цими витратами, а його вартість можна достовірно оцінити. Витрати на ремонт та поточне технічне обслуговування визнаються витратами по мірі їх виникнення. Витрати на заміну значних компонентів основних засобів капіталізуються із наступним списанням вартості заміненого компоненту.

Станом на кінець кожного звітного періоду керівництво оцінює наявність ознак знецінення основних засобів. Якщо такі ознаки існують, керівництво оцінює вартість відшкодування активу як його справедливу вартість за вирахуванням витрат на вибуття або вартість використання активу, залежно від того, яка з них більша. Балансова вартість зменшується до вартості відшкодування, а збиток від знецінення визнається у складі прибутку чи збитку за рік. Збиток від знецінення активу, визнаний у попередніх роках, сторнується відповідним чином, якщо в оцінках, використаних для визначення вартості використання активу або його справедливої вартості за вирахуванням витрат на вибуття, відбулися зміни.

Прибутки та збитки від вибуття активів визначаються шляхом порівняння надходжень від вибуття та балансової вартості активів, що вибули, і визнаються у складі прибутку чи збитку за рік.

Амортизація. Амортизація об'єктів основних засобів розраховується лінійним методом з метою рівномірного зменшення їхньої первісної вартості до ліквідаційної вартості протягом строку їх експлуатації за наступними нормами:

| Групи активів | Кількість років |
|---------------|-----------------|
|---------------|-----------------|

| | |
|---|-----------|
| Машини та обладнання | 2-6 років |
| Інструменти, інвентар | 6-8 років |
| Інші основні засоби | |
| Незавершені капітальні інвестиції, запаси для будівництва та аванси | 10 років |

Не амортизуються

Ліквідаційна вартість активу - це оціночна сума, яку Компанія отримала б у теперішній момент від продажу цього активу, за мінусом оціночних витрат на продаж, якби стан та строк експлуатації цього активу відповідав строку експлуатації та стану, які цей актив матиме наприкінці строку його експлуатації. Ліквідаційна вартість активів та строки їх експлуатації переглядаються та, за необхідності, коригуються станом на кінець кожного звітного періоду.

Активи у формі права користування. Компанія орендує різноманітні офісні приміщення, земельні ділянки. Договори можуть включати як компоненти, які є договорами оренди, та і компоненти, які не є договорами оренди. Компанія розподіляє винагороду за договором між компонентами оренди та компонентами, які не є орендою, на основі їх відносної ціни відокремленої угоди.

Активи, що виникають за договорами оренди, спочатку оцінюються за приведеною вартістю.

Активи у формі права користування оцінюються за первісною вартістю, яка включає:

- ? суму первісної оцінки зобов'язання з оренди;
- ? орендні платежі на дату початку оренди чи до неї, за вирахуванням отриманих стимулюючих платежів за орендою;
- ? будь-які первісні прямі витрати; та
- ? витрати на відновлення активу до стану, який вимагається умовами договорів оренди.

Активи у формі права користування, як правило, амортизуються лінійним методом протягом строку корисного використання активу або строку оренди, залежно від того, який з них закінчиться раніше. Якщо Компанія достатньою мірою упевнена у виконанні опціону на придбання, Компанія амортизує актив у формі права користування протягом строку корисного використання базового активу. Компанія розраховує амортизацію активів у формі права користування лінійним методом протягом оціночного строку їх корисного використання, а саме:

| Група активів | Строки корисного використання у роках |
|---------------|---------------------------------------|
| Земля | 2-30 |

Фінансові інструменти - основні терміни оцінки.

Витрати на проведення операції - це притаманні витрати, що безпосередньо пов'язані із придбанням, випуском або вибуттям фінансового інструмента. Притаманні витрати - це витрати, що не були б понесені, якби операція не здійснювалась. Витрати на проведення операції включають виплати та комісійні, сплачені агентам (у тому числі працівникам, які виступають у якості торгових агентів), консультантам, брокерам та дилерам; збори, які сплачуються регулюючим органам та фондовим біржам, а також податки та збори, що стягуються при перереєстрації права власності. Витрати на проведення операції не включають премій або дисконтів за борговими зобов'язаннями, витрат на фінансування, внутрішніх адміністративних витрат чи витрат на зберігання.

Амортизована вартість - це вартість при початковому визнанні фінансового інструмента мінус погашення основного боргу плюс нараховані проценти, а для фінансових активів - мінус резерв під очікувані кредитні збитки. Нараховані проценти включають амортизацію відстрочених витрат за угодою при початковому визнанні та будь-яких премій або дисконту від суми погашення із використанням методу ефективної процентної ставки. Нараховані процентні доходи та нараховані процентні витрати, в тому числі нарахований купонний дохід та амортизований дисконт або премія (у тому числі комісії, які переносяться на наступні періоди при первісному визнанні, якщо такі є), не відображаються окремо, а включаються до балансової вартості відповідних статей звіту про фінансовий стан.

Метод ефективної процентної ставки - це метод розподілу процентних доходів або процентних витрат протягом відповідного періоду з метою отримання постійної процентної ставки (ефективної процентної ставки) від балансової вартості інструмента. Ефективна процентна ставка - це процентна ставка, за якою розрахункові майбутні грошові виплати або надходження (без урахування майбутніх кредитних збитків) точно дисконтуються протягом очікуваного терміну дії фінансового інструменту або, у відповідних випадках, протягом коротшого терміну до валової балансової вартості фінансового інструменту. Розрахунок поточної вартості включає всі комісійні та виплати, сплачені або отримані сторонами договору, що є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки.

Фінансові інструменти - первісне визнання. Фінансові інструменти, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток, спочатку обліковуються за справедливою вартістю. Всі інші фінансові інструменти спочатку обліковуються за справедливою вартістю, скоригованою на витрати, понесені на здійснення операції. Найкращим підтвердженням справедливої вартості при початковому визнанні є ціна угоди. Прибуток або збиток при початковому визнанні визнається лише у тому випадку, якщо існує різниця між справедливою вартістю та ціною угоди, підтвердженням якої можуть бути інші поточні угоди з тим самим фінансовим інструментом, що спостерігаються на ринку, або методики оцінки, які у якості базових даних використовують лише дані з відкритих ринків.

Після первісного визнання щодо фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, та інвестицій у боргові інструменти, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, визнається резерв під очікувані кредитні збитки, що призводить до визнання бухгалтерського збитку одразу після первісного визнання активу.

Усі операції із придбання або продажу фінансових активів, що передбачають поставку протягом періоду, визначеного законодавством або традиціями ринку (угоди "звичайної" купівлі-продажу), визнаються на дату здійснення угоди, тобто на дату, коли Компанія зобов'язується здійснити поставку

фінансового активу. Всі інші операції з придбання фінансових інструментів визнаються тоді,

коли Компанія стає стороною договору про придбання фінансового інструменту.

Усі операції із придбання або продажу фінансових активів, що передбачають поставку протягом періоду, визначеного законодавством або традиціями ринку (угоди "звичайної" купівлі-продажу), визнаються на дату здійснення угоди, тобто на дату, коли Компанія зобов'язується здійснити поставку фінансового активу. Всі інші операції з придбання фінансових інструментів визнаються тоді, коли Компанія стає стороною договору про придбання фінансового інструменту.

Фінансові активи - класифікація і подальша оцінка - категорії оцінки. Компанія класифікує фінансові активи у такі категорії оцінки: за справедливою вартістю через прибуток чи збиток, за справедливою вартістю через інший сукупний дохід і за амортизованою вартістю. Класифікація та подальша оцінка боргових фінансових активів залежить від (i) бізнес-моделі Компанії для управління відповідним портфелем активів та (ii) характеристик грошових потоків за активом.

Фінансові активи - класифікація і подальша оцінка - бізнес-модель. Бізнес-модель відображає спосіб, у який Компанія управляє активами з метою отримання грошових потоків: чи є метою Компанії (i) виключно отримання передбачених договором грошових потоків від активів ("утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків"), або (ii) отримання передбачених договором грошових потоків і грошових потоків, які виникають у результаті продажу активів ("утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків і продажу"), або якщо не застосовується ні пункт (i), ні пункт (ii), фінансові активи відносяться у категорію "інших" бізнес-моделей та оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток.

Фінансові активи - класифікація і подальша оцінка - характеристики грошових потоків. Якщо бізнес-модель передбачає утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків або для отримання передбачених договором грошових потоків і продажу, Компанія оцінює, чи являють собою грошові потоки виключно виплати основної суми боргу та процентів.

Фінансові активи - рекласифікація. Фінансові інструменти рекласифікуються тільки у випадку, якщо змінюється бізнес-модель для управління цим портфелем у цілому. Рекласифікація проводиться перспективно з початку першого звітного періоду після зміни бізнес-моделі. Компанія не змінювала свою бізнес-модель протягом поточного та порівняльного періодів і не здійснювала рекласифікації.

Знецінення фінансових активів - оціночний резерв під очікувані кредитні збитки.

Компанія застосовує спрощену модель обліку знецінення щодо дебіторської заборгованості за основною діяльністю. Спрощена модель розрахунку резерву під очікувані кредитні збитки полягає в групуванні торгової дебіторської заборгованості за строками прострочення, побудови матриці резервування.

Фінансові активи - списання. Фінансові активи списуються повністю або частково, коли Компанія вичерпала всі практичні можливості щодо їх стягнення і дійшла висновку про необґрунтованість очікувань відносно відшкодування таких активів. Списання - це подія припинення визнання. Ознаки відсутності обґрунтованих очікувань щодо стягнення включають наявність рішення про визнання банкрутом контрагента, надходження інформації від арбітражного керуючого та/або виконавця про відсутність майна боржника, закінчення терміну позовної давності. Компанія може списати фінансові активи, щодо яких ще вживаються заходи з примусового стягнення, коли Компанія намагається стягнути суми заборгованості за договором,

хоча у неї немає обґрунтованих очікувань щодо їх стягнення.

Фінансові активи - припинення визнання. Компанія припиняє визнання фінансових активів, коли (а) активи погашені або права на отримання грошових потоків від активів інакше втратили свою чинність, або (б) Компанія передала права на отримання грошових потоків від фінансових активів або уклала угоду про передачу, і при цьому (і) також передала в основному всі ризики та вигоди, пов'язані з володінням активами, або (ii) Компанія не передала та не залишила в основному всі ризики та вигоди володіння, але припинила здійснювати контроль.

Контроль вважається збереженням, якщо контрагент не має практичної можливості повністю продати актив непов'язаній стороні без внесення додаткових обмежень на перепродаж.

Фінансові активи - модифікація. Компанія іноді переглядає або іншим чином модифікує договірні умови фінансових активів. Компанія оцінює, чи є модифікація передбачених договором грошових потоків суттєвою з урахуванням, серед іншого, таких факторів: наявності нових договірних умов, які мають значний вплив на профіль ризиків за активом, суттєвої зміни процентної ставки, або значного подовження строку кредиту у випадках, коли контрагент не зазнає фінансових труднощів.

Фінансові зобов'язання - категорії оцінки. Фінансові зобов'язання класифікуються як у подальшому оцінювані за амортизованою вартістю.

Фінансові зобов'язання - припинення визнання. Визнання фінансових зобов'язань припиняється у разі їх погашення (тобто коли зобов'язання, вказане у договорі, виконується чи припиняється або закінчується строк його виконання).

Взаємозалік фінансових інструментів. Взаємозалік фінансових активів та зобов'язань, з подальшим включенням до звіту про фінансовий стан лише їхньої чистої суми, може здійснюватися лише у випадку існування юридично визначеного права взаємозаліку визнаних сум, коли є намір провести розрахунок на основі чистої суми або одночасно реалізувати актив та розрахуватися за зобов'язаннями. При цьому право на взаємозалік (а) не повинне залежати від майбутніх подій та (б) повинне мати юридичну силу в усіх наступних обставинах: (i) у ході звичайного ведення бізнесу, (ii) у випадку дефолту та (iii) у випадку неплатоспроможності або банкрутства.

Грошові кошти та їх еквіваленти. Грошові кошти та їх еквіваленти складаються з готівки в касі, депозитів до запитання в банках та інших короткострокових високоліквідних інвестицій з первісним строком не більше трьох місяців. Грошові кошти та їх еквіваленти відображаються за амортизованою вартістю, оскільки (i) вони утримуються для отримання передбачених договором грошових потоків і ці грошові потоки являють собою виключно виплати основної суми боргу та процентів та (ii) вони не віднесені у категорію оцінки за справедливою вартістю через прибуток чи збиток. Суми, використання яких обмежене, виключаються зі складу грошових коштів та їх еквівалентів при підготовці звіту про рух грошових коштів. Суми, обмеження щодо яких не дозволяють обміняти їх або використати для розрахунку по зобов'язаннях протягом, принаймні, дванадцяти місяців після звітного періоду, включені до складу інших необоротних активів.

Дебіторська заборгованість за основною діяльністю та інша дебіторська заборгованість. Дебіторська заборгованість за основною діяльністю та інша дебіторська заборгованість спочатку визнаються за справедливою вартістю, а в подальшому обліковуються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки.

Кредиторська заборгованість за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість. Кредиторська заборгованість за основною діяльністю нараховується, якщо контрагент виконав свої зобов'язання за угодою, і визнається спочатку за справедливою вартістю, а в подальшому обліковується за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки.

Позикові кошти. Позикові кошти спочатку визнаються за справедливою вартістю, за вирахуванням витрат, понесених на проведення операції, а в подальшому обліковуються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки.

Зобов'язання з оренди. Зобов'язання, що виникають за договорами оренди, спочатку оцінюються за приведеною вартістю. Орендні зобов'язання включають чисту приведену вартість наступних орендних платежів:

? фіксованих платежів (у тому числі, по суті, фіксованих платежів) за вирахуванням будь-яких стимулюючих платежів за орендою до отримання,

? змінного орендного платежу, який залежить від індексу чи ставки, що спочатку оцінюється з використанням індексу або ставки на дату початку оренди,

? сум, очікуваних до сплати Компанією за гарантіями ліквідаційної вартості,

? ціни виконання опціону на придбання, за умови, що Компанія достатньою мірою упевнена у виконанні цього опціону, та

? виплат штрафів за припинення оренди, якщо строк оренди відображає виконання Компанією цього опціону.

Орендні платежі дисконтуються з використанням процентної ставки, закладеної у договір оренди. Якщо цю ставку легко визначити неможливо, що, як правило, має місце у випадку наявних у Компанії договорів оренди, Компанія використовує ставку залучення додаткових позикових коштів - це ставка, за якою Компанія могла б залучити на аналогічний строк та за аналогічного забезпечення позикові кошти, необхідні для отримання активу вартістю, аналогічною вартості активу у формі права користування в аналогічних економічних умовах.

Для визначення ставки залучення додаткових позикових коштів Компанія використовує середньоквартальну ринкову ставку відсотка за попередній квартал за новими кредитами на аналогічний строк та в тій же валюті, в якій деномінований договір оренди, відповідно до статистики Національного банку України.

Орендні платежі розподіляються між основною сумою зобов'язань та фінансовими витратами. Фінансові витрати відображаються у складі прибутку чи збитку протягом усього періоду оренди для того, щоб забезпечити постійну періодичну процентну ставку за непогашеним залишком зобов'язання за кожний період.

Платежі за короткостроковою та орендою будь-яких активів із низькою вартістю визнаються лінійним методом як витрати у складі прибутку чи збитку. Короткострокова оренда - це договір оренди строком не більше 12 місяців. Активи з низькою вартістю включають активи, вартість яких не перевищує 150 тисяч гривень.

Податки на прибуток. У цій фінансовій звітності оподаткування показано відповідно до вимог законодавства із використанням податкових ставок та законодавчих норм, які діяли або фактично були введені в дію станом на кінець звітного періоду. Витрати з податку на прибуток включають поточні податки та відстрочене оподаткування та відображаються у складі прибутку чи збитку за рік, якщо тільки вони не мають бути відображені в іншому сукупному доході або безпосередньо у складі капіталу у зв'язку з тим, що вони стосуються операцій, які також відображені у цьому самому або іншому періоді в іншому сукупному доході або безпосередньо у складі капіталу.

Поточний податок - це сума, що, як очікується, має бути сплачена податковим органам або ними відшкодована стосовно оподатковуваних прибутків чи збитків за поточний та попередні періоди. Якщо фінансова звітність затверджується до випуску до подачі відповідних податкових декларацій, то сума оподатковуваних прибутків або збитків відображається на основі оцінок. Інші податки, за винятком податку на прибуток, обліковуються у складі операційних витрат.

Відстрочений податок на прибуток розраховується за методом балансових зобов'язань відносно податкових збитків та тимчасових різниць, що виникають між податковою базою активів та зобов'язань та їхньою балансовою вартістю для цілей фінансової звітності. Відповідно до виключення при початковому визнанні, відстрочений податок не визнається для тимчасових різниць, що виникають при початковому визнанні активу або зобов'язання у результаті операції, яка не є об'єднанням компаній і яка при початковому визнанні не впливає на бухгалтерський або оподатковуваний прибуток. Суми відстрочених податків визначаються із використанням ставок оподаткування, які були введені в дію або практично були введені в дію станом на кінець звітного періоду і які, як очікується, застосовуватимуться у періоді, коли будуть сторновані тимчасові різниці або зараховані перенесені податкові збитки.

Відстрочені податкові активи по тимчасових різницях, що зменшують оподатковувану базу, та перенесені податкові збитки відображаються лише в тому обсязі, в якому існує ймовірність сторнування тимчасових різниць і отримання у майбутньому достатнього оподаткованого прибутку, відносно якого можна буде реалізувати тимчасові різниці.

Взаємозалік відстрочених податкових активів і зобов'язань можливий тоді, коли законодавством передбачене право взаємозаліку поточних податкових активів та поточних податкових зобов'язань і коли відстрочені податкові активи та зобов'язання відносяться до податку на прибуток, що сплачується одному й тому ж податковому органу або одною й тою ж оподатковуваною особою, або різними оподатковуваними особами, при цьому існує намір здійснити розрахунки шляхом взаємозаліку.

Невизначені податкові позиції. Керівництво переоцінює невизначені податкові позиції Компанії станом на кінець кожного звітного періоду. Зобов'язання, що відображаються щодо податку на прибуток, визначаються керівництвом як позиції із невисокою імовірністю того, що їх вдасться відстояти у випадку виникнення претензій з боку податкових органів. Така оцінка виконується виходячи з тлумачення Компанією податкового законодавства, яке є чинним або фактично набуло чинності на кінець звітного періоду, та будь-якого відомого рішення судових або інших органів з подібних питань. Зобов'язання зі штрафів, процентів та податків, крім тих, що пов'язані з оподаткуванням прибутку, визнаються на підставі розрахованих керівництвом витрат, необхідних для врегулювання зобов'язань станом на кінець звітного періоду. Коригування на невизначені позиції з податку на прибуток, крім пені та штрафів, обліковуються у складі витрат з податку на прибуток. Коригування на невизначені позиції з податку на прибуток у частині пені та штрафів обліковуються у складі фінансових витрат та інших прибутків/(збитків), чиста сума, відповідно.

Податок на додану вартість. Вихідний ПДВ при продажу товарів та послуг підлягає сплаті податковим органам (а) у момент отримання дебіторської заборгованості від клієнтів або (б) у момент постачання товарів або надання послуг клієнтам, залежно від того, що відбувається раніше. Вхідний ПДВ зазвичай зараховується з вихідним ПДВ у момент отримання податкової накладної з ПДВ. Податкові органи дозволяють здійснювати розрахунки з ПДВ на основі чистої суми. ПДВ, що відноситься до операцій купівлі-продажу, відображається у звіті про фінансовий стан згорнуто з сумами отриманих та виданих авансів. У тих випадках, коли під очікувані кредитні збитки від дебіторської заборгованості був створений резерв, збиток від знецінення обліковується за валовою сумою заборгованості, включаючи ПДВ.

Запаси. Запаси обліковуються за меншою з двох величин: собівартістю або чистою вартістю реалізації. Вартість запасів визначається за методом ФІФО ("перше надходження - перше вибуття").

Передоплати. Передоплати обліковуються за первісною вартістю мінус резерв на знецінення. Передоплати відносяться до категорії довгострокових, якщо товари чи послуги, за які було здійснено передоплату, будуть отримані через один рік або пізніше, або якщо передоплати стосуються активу, який при початковому визнанні буде віднесений до категорії необоротних активів. Передоплати, видані з метою придбання активу, включаються до складу його балансової вартості після того, як Компанія отримала контроль над цим активом і якщо існує ймовірність того, що Компанія отримає майбутні економічні вигоди, пов'язані з таким активом. Інші передоплати списуються на прибуток чи збиток після отримання послуг, за які вони були здійснені. Якщо існує свідчення того, що активи, товари чи послуги, за які була здійснена передоплата, не будуть отримані, балансова вартість передоплати зменшується належним чином, і відповідний збиток від знецінення визнається у складі прибутку чи збитку за рік.

Резерви зобов'язань та відрахувань. Резерви зобов'язань та відрахувань - це зобов'язання нефінансового характеру із невизначеним строком або сумою. Резерви відображаються у фінансовій звітності, коли Компанія має теперішнє юридичне або конструктивне зобов'язання у результаті минулих подій і коли існує імовірність того, що погашення такого зобов'язання потребуватиме відтоку ресурсів, які передбачають економічні вигоди, а суму цього зобов'язання можна розрахувати з достатнім рівнем точності. Резерви оцінюються за приведеною вартістю витрат, що, як очікується, будуть потрібними для погашення зобов'язання, із використанням ставки до оподаткування, яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошей у часі та ризиків, пов'язаних із цим зобов'язанням. Збільшення резерву з плином часу відноситься на процентні витрати у складі фінансових витрат.

Обов'язкові платежі та відрахування, такі як податки, крім податку на прибуток або зборів, установлених регулюючими органами, на основі інформації, що стосується періоду, який передувє виникненню зобов'язання зі сплати, визнаються як зобов'язання, коли відбувається зобов'язуюча подія, яка призводить до виникнення обов'язкового платежу, що визначена у законодавстві як така, яка спричиняє виникнення зобов'язання зі сплати обов'язкового платежу. Якщо сплата обов'язкового платежу здійснюється до того, як відбулася зобов'язуюча подія, цей платіж визнається як передоплата.

Коли існують декілька схожих зобов'язань, імовірність того, що для їх погашення знадобиться відтік грошових коштів, визначається для всього класу таких зобов'язань. Компанія визнає оціночну суму зобов'язання з заміни проданої продукції, за якою на звітну дату не закінчився гарантійний термін. Цей резерв розраховується на основі даних відділу збуту та контролю якості про очікувані суми рекламаций.

Визнання виручки. Виручка - це дохід, що виникає у ході звичайної діяльності Компанії. Виручка визнається в сумі ціни угоди. Ціна угоди - це сума винагороди, право на яку Компанія очікує отримати в обмін на передачу контролю над обіцяними товарами чи послугами покупцю, без урахування сум, одержаних від імені третіх сторін.

Виручка визнається за вирахуванням знижок, повернень та податків на додану вартість.

Компоненти фінансування. Компанія укладає договори оренди, що передбачають отримання забезпечувальних платежів, які повертаються орендарю або зараховуються до орендної плати останніх двох місяців оренди, строк повернення або зарахування яких перевищує 1 рік. Як наслідок, Компанія розраховує вплив вартості грошей у часі за такими забезпечувальними платежами.

Процентні доходи. Процентні доходи по розміщених в банках депозитах та утримуваних облігаціях, відображаються у складі прибутку чи збитку в статті "Фінансові доходи" та обліковуються за методом нарахувань.

Взаємозаліки. Частина операцій купівлі-продажу здійснюється із використанням взаємозаліків. Як правило, ці операції здійснюються, у формі взаємозаліків або за рахунок циклу негрошових операцій за участю декількох компаній.

Продажі та закупівлі, що, як очікується, будуть врегульовані у формі взаєморозрахунків, визнаються на основі управлінської оцінки справедливої вартості, яка буде отримана чи передана у ході негрошових розрахунків. Справедлива вартість визначається на основі наявних доступних ринкових даних.

Виплати працівникам. Витрати на заробітну плату, внески до Державного пенсійного фонду України і фондів соціального страхування, оплачувані річні відпустки та лікарняні, а також премії та негрошові винагороди (медичне обслуговування та інші соціальні пільги) нараховуються у тому році, в якому відповідні послуги надавались працівниками Компанії. У Компанії відсутнє юридичне або конструктивне зобов'язання здійснювати пенсійні або інші подібні виплати, крім єдиного соціального внеску відповідно до законодавства.

4 Основні облікові оцінки та судження при застосуванні облікової політики

Компанія використовує оцінки та припущення, які впливають на суми, що визнаються у фінансовій звітності, та на балансову вартість активів і зобов'язань протягом наступного фінансового року. Оцінки та судження постійно оцінюються і базуються на попередньому досвіді керівництва та інших факторах, у тому числі на очікуваннях щодо майбутніх подій, які вважаються обґрунтованими за існуючих обставин. Крім суджень, які передбачають облікові оцінки, керівництво Компанії також використовує професійні судження при застосуванні облікової політики. Професійні судження, які чинять найбільш суттєвий вплив на суми, що відображаються у фінансовій звітності, та оцінки, результатом яких можуть бути значні коригування балансової вартості активів і зобов'язань протягом наступного фінансового року, включають:

Безперервність діяльності. У Примітці 29 "Події після закінчення звітного періоду" розкрита інформація про військову агресію російської федерації проти України та розкрито вплив цього

питання на діяльність (або на активи, або на фінансовий стан) Компанії. Керівництво визнає, що майбутній розвиток військових дій та їх тривалість є одним з джерел суттєвої невизначеності, яке може викликати значні сумніви щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність і, отже, Компанія може бути не в змозі реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання в ході своєї звичайної діяльності. Незважаючи на суттєву невизначеність, пов'язану з війною в Україні, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації впливу на Компанію, і тому вважає, що застосування припущення про безперервність підприємства для підготовки цієї фінансової звітності є доцільним.

Визнання відстроченого активу з податку на прибуток. Визнаний відстрочений податковий актив являє собою суму податку на прибуток, яка може бути зарахована проти майбутніх податків на прибуток, і відображається у звіті про фінансовий стан. Відстрочені активи з податку на прибуток визнаються лише тією мірою, в якій існує імовірність використання відповідного податкового кредиту. Це передбачає наявність тимчасових різниць, сторнування яких очікується у майбутньому, і наявність достатнього майбутнього оподаткованого прибутку для здійснення вирахувань. Оцінка майбутніх оподатковуваних прибутків та суми податкового кредиту, використання якого є можливим у майбутньому, базується на середньостроковому бізнес-плані, який готує керівництво. В основі бізнес-плану лежать очікування керівництва, що вважаються обґрунтованими за існуючих обставин. Основні припущення, використані у бізнес-плані, включають аналіз забезпеченості енергоресурсами, трудовими та доступними фінансовими ресурсами.

Податкове законодавство. Податкове, валютне та митне законодавство України припускає можливість різних тлумачень.

Початкове визнання операцій з пов'язаними сторонами. У ході звичайної діяльності Компанія здійснює операції з пов'язаними сторонами. МСФЗ 9 вимагає обліковувати фінансові інструменти при початковому визнанні за справедливою вартістю. За відсутності активного ринку таких операцій, для того щоб визначити, чи здійснювались такі операції за ринковими або неринковими ставками, використовуються професійні судження. Підставою для таких суджень є ціноутворення щодо подібних видів операцій із непов'язаними сторонами.

Модифікація фінансових активів. У разі зміни договірних умов фінансового активу (наприклад, у разі перегляду умов договору), Компанія оцінює, чи є така зміна суттєвою і має призвести до припинення визнання первісного активу та визнання нового активу за справедливою вартістю. Ця оцінка ґрунтується переважно на якісних факторах, описаних у відповідній обліковій політиці, та потребує істотних суджень.

Політика списання. Фінансові активи списуються повністю або частково, коли Компанія вичерпала всі практичні можливості щодо їх стягнення і дійшла висновку про необґрунтованість очікувань відносно відшкодування таких активів. Визначення грошових потоків, за якими немає обґрунтованих очікувань щодо відшкодування, потребує застосування суджень. Керівництво врахувало наступні ознаки відсутності обґрунтованих очікувань щодо відшкодування таких активів: процес ліквідації або процедура банкрутства, закінчення терміну позовної давності.

Оцінка інвестиційної нерухомості. Інвестиційна нерухомість облікована за її справедливою вартістю на основі звітів, підготовлених професійним сертифікованим оцінювачем станом на кінець звітного періоду.

У ході підготовки звітів з оцінки інвестиційної нерухомості Компанії зовнішні оцінювачі виключили випадки примусового продажу в рахунок погашення боргу при аналізі порівнянних

цін продажу. Керівництво проаналізувало припущення оцінювачів у моделях дисконтованих грошових потоків, використаних для оцінки, і підтверджує, що такі фактори, як застосована у моделях ставка дисконтування, були визначені правильно з урахуванням ринкових умов станом на кінець звітного періоду. Незважаючи на це, керівництво вважає, що наразі у ході оцінки інвестиційної нерухомості збільшився як ступінь застосування професійних суджень, так і ймовірність того, що фактичні надходження від продажів можуть відрізнятись від балансової вартості.

В основу оцінки справедливої вартості покладені основні припущення щодо отримання договірної орендної плати, очікуваних майбутніх ринкових ставок оренди, періодів відсутності орендарів, вимог до технічного обслуговування і застосовних ставок дисконтування. Результати оцінок регулярно порівнюються з фактичними ринковими даними про доходність і реальними операціями Групи та операціями на ринку.

Строки експлуатації основних засобів. Оцінка строків експлуатації об'єктів основних засобів вимагає застосування професійних суджень з урахуванням строків експлуатації подібних активів у минулому. Компанія одержує майбутні економічні вигоди від активів переважно у результаті їх використання. Однак такі чинники, як технічний та економічний знос та старіння, часто призводять до скорочення економічних вигод від активів. Керівництво оцінює залишкові строки експлуатації відповідно до поточного технічного стану активів та оціночного періоду, протягом якого Компанія, як очікується, отримає вигоди від їх використання. При цьому враховуються такі основні чинники: (а) передбачуване використання активів; (б) прогнозний знос залежно від експлуатаційних параметрів та регламенту технічного обслуговування; і (в) технічний або економічний знос внаслідок зміни ринкових умов.

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

Для оренди офісних приміщень, обладнання та транспортних засобів, як правило, найбільш значущими є такі фактори:

? У Компанії, як правило, є достатня впевненість у тому, що вона подовжить (або не припинить) оренду, якщо для припинення (чи відмови від подовження) договору оренди встановлені значні штрафи.

? У Компанії, як правило, є достатня впевненість у тому, що вона подовжить (або не припинить) оренду, якщо будь-які капіталізовані витрати на покращення орендованого активу, як очікується, матимуть істотну ліквідаційну вартість.

В інших випадках Компанія розглядає інші фактори, у тому числі тривалість оренди у минулих періодах, а також витрати і порушення у звичайному порядку діяльності, які потребуватимуться для заміни орендованого активу.

Можливості подовження та припинення. Можливості подовження та припинення договорів передбачені у низці договорів оренди офісних приміщень, обладнання та транспортних засобів Компанії. Вони використовуються для забезпечення максимальної операційної гнучкості при управлінні активами, які Компанія використовує у своїй діяльності.

Станом на 31 грудня 2022 року відсутні потенційні майбутні (недисконтовані) потоки грошових коштів, що не були включені до зобов'язання з оренди, тому що відсутня достатня впевненість у продовженні цих договорів оренди (чи їх нерозторгненні).

Припущення для визначення суми резервів. Компанія створює забезпечення на суму очікуваних витрат за отриманими послугами, підтверджуючі документи за якими не надійшли до Компанії до дати випуску фінансової звітності.

Ліквідаційна вартість основних засобів. Ліквідаційна вартість об'єктів основних засобів не розраховується і з метою амортизації приймається рівною нулю.

Списання запасів. Компанією застосовується судження при розрахунку чистої вартості реалізації запасів. Компанія застосовує підхід за яким розрахунок знецінення проводиться в залежності від періоду, протягом якого запаси знаходилися без руху: від 12-18 місяців 50 %, від 18-24 місяців 75 % та більше 24 місяців 100 %. Сума, на яку первісна вартість запасів перевищує чисту вартість їх реалізації, списується до інших витрат операційної діяльності та відображається створенням забезпечення під знецінення запасів в складі запасів. У разі наявної імовірності того, що Компанія отримає в майбутньому економічні вигоди пов'язані з їх використанням та їх вартість достовірно визначена, сума такого забезпечення підлягає сторнуванню.

5 Розрахунки та операції з пов'язаними сторонами

Пов'язаними сторонами являються особи, одна з яких має можливість контролювати або здійснювати суттєвий вплив на операційні або фінансові рішення іншої сторони, або сторони, що знаходяться під контролем, який визначено в МСБО 24 "Розкриття інформації про зв'язані сторони". Пов'язаними особами Компанії визначено компанії, які знаходяться під контролем основного бенефіціара Компанії.

Баланси з пов'язаними сторонами станом на 31 грудня було представлено наступним чином:

| 2022 | 2021 | | | | |
|------|------|--|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| | | Материнська компанія | Компанії під спільним контролем | Материнська компанія | Компанії під спільним контролем |
| | | | | | |
| | | Торгова та інша дебіторська заборгованість | | | |
| | | - | | | |
| | | 1 490 283 | | | |
| | | - | | | |
| | | 172 232 | | | |
| | | Передплати видані | - | 1 360 740 | - |
| | | | | | 1 102 289 |
| | | Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | - | - | - |
| | | Передоплати отримані | - | - | - |

| | | | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------|-----------|
| Інші поточні зобов'язання | 90 478 713 565 | 63 543 375 356 | | |
| Інші довгострокові зобов'язання | 107 744 | 1 416 743 | 107 744 | 1 416 743 |

Загальні суми операцій з пов'язаними сторонами за роки, що закінчилися 31 грудня, були представлені:

2022 2021

Материнська

компанія Компанії

під спільним контролем Материнська

компанія Компанії

під спільним контролем

Чистий дохід від реалізації продукції, товарів, робіт та послуг

-

7 821

-

6 128

Придбання запасів - -

- -

Придбання необоротних активів та фінансових інвестицій -

- - -

- -

-

Інші доходи - - - 150 000

Інші операційні доходи - - - 9 843

Інші операційні витрати - - - -

Фінансові витрати 26 935 354 172 6 641 227 715

Компенсація ключового управлінського персоналу за 2022р. склала 1 812 тис. грн. , за 2021 рік - 2 883 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року ПРАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" безпосередньою материнською компанією була Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ"/ Stadsis AB (ШВЕЦІЯ), створена та діюча за законодавством Швеції.

6 Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)

Компанія отримує виручку за переданні послуг у певний момент часу:

У тисячах гривень 2022 рік 2021 рік

Орендна плата за надання в оренду нерухомого майна 97 056 164 438

Всього 97 056 164 438

7 Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)

Собівартість реалізації товарів, робіт, послуг за рік, що закінчився 31 грудня була представлена наступним чином:

У тисячах гривень 2022 рік 2021 рік

Собівартість послуг - надання в оренду нерухомого майна 30 432 43 194

Всього 30 432 43 194

8 Інші операційні доходи / (витрати)

Інші операційні доходи за рік, що закінчився 31 грудня включали в себе наступні елементи:

| У тисячах гривень | 2022 рік | 2021 рік |
|---|---------------|----------|
| Прибуток від курсових різниць | - | 11 982 |
| Доходи від списання кредиторської заборгованості | | 16 |
| Доходи від реалізації інших оборотних активів | - | 27 031 |
| Доходи від припинення активу в формі права користування | - | - |
| Зменшення резерву ОКЗ | | |
| Дохід від первісного визнання та від зміни вартості активів, які обліковуються за справедливою вартістю | 1 409 | |
| | 60 000 11 272 | |
| | 1 051 | |
| Інші | | |
| Всього | 61 424 51 336 | |

Інші операційні витрати за рік, що закінчився 31 грудня включали в себе наступні елементи:

| У тисячах гривень | 2022 рік | 2021 рік |
|---|----------|----------|
| Комунальні послуги | 2 404 | 5 407 |
| Нарахування резерву ОКЗ | 24 429 | 3 981 |
| Податки і збори, крім податку на прибуток | | |
| Витрати від операційної курсової різниці | | 6 034 |
| | 85 411 | 6 620 |
| | 283 | |

Інше 7 649 511

Всього 125 928 16 802

9 Адміністративні витрати

Адміністративні витрати за рік, що закінчився 31 грудня були представлені наступним чином:

У тисячах гривень 2022 рік 2021 рік

Матеріальні затрати 102 256

Витрати на виплати працівникам включаючи внески, що нараховуються на такі виплати
8 766 13 100

Знос основних засобів та нематеріальних активів 1 348 2 990

Послуги з обслуговування інвестиційної нерухомості, що здана в оренду 3 695 9 015

Професійні послуги 2 173 7 094

Банківські послуги 168 426

Послуги зв'язку, інтернет 531 784

Витрати ПММ та обслуговування автотранспортних засобів 503 3 229

Витрати на програмне забезпечення, ліцензії 892 489

Інші адміністративні витрати 254 74

Всього 18 432 37 457

10 Інші доходи / (витрати)

Інші доходи / (витрати) на 31 грудня були представлені наступним чином:

У тисячах гривень 2022 рік 2021 рік

Інші доходи (безповоротна фінансова допомога) - 150 000

Інші витрати (безповоротна фінансова допомога) - (375)

Всього: - 149 625

11 Фінансові доходи

| У тисячах гривень | 2022 рік | 2021 рік |
|-------------------------------------|----------|----------|
| Відсотки за банківськими депозитами | 326 | 185 |
| Дисконтування гарантійних платежів | 1 121 | 120 |
| Всього: | 1 447 | 305 |

12 Фінансові витрати

| У тисячах гривень | 2022 рік | 2021 рік |
|-----------------------------------|-----------|----------|
| Відсотки за кредит | 20 922 25 | 146 |
| Амортизація дисконту | 145 | 2 568 |
| Фінансові витрати по оренді землі | 1 813 | - |
| Відсотки по облігаціям | 381 107 | 254 650 |
| Всього: | 403 987 | 282 364 |

13 Податок на прибуток

Відповідно до Податкового Кодексу України ставка податку на прибуток підприємств на 2022 рік та подальші роки встановлена в розмірі 18%. Сума відстрочених податків була розрахована на основі ставки 18%. Основні компоненти (відшкодування) / витрат з податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня, були представлені таким чином:

| У тисячах гривень | 2022 рік | 2021 рік |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Поточні витрати з податку на прибуток | | |
| Відстрочений податок на прибуток | 75 264 2 | 030 |
| Всього: | 75 264 2 | 030 |

Станом на 31 грудня відстрочені податкові активи і зобов'язання стосувались наступного:

| | Актив | | Зобов'язання | | Баланс | |
|----------------------|-------|------|--------------|------|--------|------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Основні засоби | 91 | 179 | - | - | 91 | 179 |
| Нематеріальні активи | (1) | | - | (1) | (1) | (1) |

Забезпечення 7 993 3 854 - - 7 993 3 854

Податкова вартість перенесення збитків визнається 89 715 18 502 - - 89 715 18 502

Усього 97 798 22 535 - - 97 798 22 534

Зміни у тимчасових різницях у 2022 році

Актив /

(зобов'язання)

31.12.2021 Доходи/ (витрати) Актив / (зобов'язання)

31.12.2022

Основні засоби 179 -88 91

Запаси(1) - (1)

Забезпечення 3 854 4 139 7 993

Податкова вартість перенесення збитків визнається 18 502 71 213 89 715

Усього 22 534 75 264 97 798

Зміни у тимчасових різницях у 2021 році

Актив /

(зобов'язання)

31.12.2020 Доходи/ (витрати) Актив / (зобов'язання)

31.12.2021

Основні засоби - 179 179

Запаси- (1) (1)

Забезпечення 5 314 (1 460) 3 854

Податкова вартість перенесення збитків визнається 15 190 3 312 18 502

Усього 20 504 2 030 22 534

14 Нематеріальні активи

У тисячах гривень 31 грудня 2022 р. 31 грудня 2021 р.

| | | |
|---------------------------|----|-----|
| Баланс на початок року | 27 | 9 |
| Надходження - | 18 | |
| Вибуття, інші зміни | - | (0) |
| Зміни передплат (без ПДВ) | - | |
| Всього | 27 | |

У балансовій вартості нематеріальних активів відбулися такі зміни:

У тисячах гривень Комп'ютерні програми

| | | |
|---|------|------|
| Первісна вартість на 1 січня 2021 р. | 9 | 9 |
| Накопичений знос | (6) | (6) |
| Надходження | 18 | |
| Переведення до іншої категорії | - | - |
| Вибуття | - | - |
| Амортизаційні відрахування | (9) | (9) |
| Балансова вартість на 31 грудня 2021 р. | 12 | 12 |
| Первісна вартість на 1 січня 2022 р. | 27 | 27 |
| Накопичений знос | (15) | (15) |
| Надходження - | | |
| Переведення до іншої категорії | - | |
| Вибуття | - | |
| Амортизаційні відрахування | (11) | (11) |

Балансова вартість на 31 грудня 2022 р. 1 1

Первісна вартість на 31 грудня 2022 р. 27 27

Накопичений знос (26) (26)

Балансова вартість на 31 грудня 2022 р. 1 1

Компанія провела тест на знецінення, який не виявив ознак знецінення нематеріальних активів.

15 Основні засоби та незавершені капітальні інвестиції в основні засоби

У балансовій вартості основних засобів відбулися такі зміни:

У тисячах гривень

Земельні ділянки Машини і обладнання

Транспортні засоби Інструменти, прилади, інвентар

(меблі) Інші Всього

Первісна вартість на 1 січня 2021 р. 17 235 2 934 50 643 2 778 1 981 75 571

Накопичений знос - (2 328)(48 399) (2 567) (1 201) (54 495)

Балансова вартість на 1 січня 2021 р. 17 235 606 2 244 211 780 21 076

Надходження - 230 - - 230

Переведення до іншої категорії - - - - -

Вибуття - - (1 250)(1) - (1 251)

Амортизаційні відрахування - (648) (606) (13) (165) (1 432)

Знецінення, віднесене на прибуток чи збиток - - - -

Балансова вартість на 31 грудня 2021 р. 17 235 188 388 197 615 18 623

Первісна вартість на 1 січня 2022 р. 17 235 3 164 49 393 2 777 1 981 74 550

Накопичений знос - (2 976)(49 005) (2 580)1 366 (55 927)

Надходження - 23 - - - 23

| | | | | | | |
|---|----------|-------|-------|-------|--------|---------|
| Переведення до іншої категорії | - | - | - | - | - | - |
| Вибуття | - | - | - | - | - | - |
| Амортизаційні відрахування | - | (210) | (388) | (197) | (497) | (1 292) |
| Знецінення, віднесене на прибуток чи збиток | | - | - | - | - | - |
| Балансова вартість на 31 грудня 2022 р. | 17 235 1 | - | - | 118 | 17 354 | |

| | | | | | | |
|---|--------------|-----------------|----------------|----------|--------|--|
| Первісна вартість на 31 грудня 2022 | 17 235 3 187 | 49 393 2 777 | 1 981 | 74 573 | | |
| Накопичений знос | - | (3 186)(49 393) | (2 777)(1 863) | (57 219) | | |
| Балансова вартість на 31 грудня 2022 р. | 17 235 1 | - | - | 118 | 17 354 | |

Компанія провела тест на знецінення, який не виявив ознак знецінення основних засобів.

16 Активи у формі права користування та зобов'язання з оренди

Компанія орендує земельну ділянку, що знаходиться в комунальній власності. Договори оренди, як правило, укладаються на фіксовані періоди строком від 24 місяців до 49 років.

З 1 січня 2018 року оренда визнається як актив у формі права користування з відображенням відповідного зобов'язання, починаючи з дати, на яку орендований актив доступний для використання Компанією.

У тисячах гривень Земля Всього

Балансова вартість на 1 січня 2022 р. 11 421 11 421

Надходження

Амортизаційні відрахування (821) (821)

Балансова вартість на 31 грудня 2022 р. 10 601 10 601

Компанія визнала такі зобов'язання з оренди:

У тисячах гривень 31 грудня 2022 р. 31 грудня 2021 р.

Довгострокові зобов'язання з оренди (рядок 1515) 7 127 8 702

Короткострокові зобов'язання з оренди (рядок 1615) 4 265 3 832

Всього зобов'язань з оренди 11 392 12 534

Процентні витрати, включені до фінансових витрат у 2022 році склали 1 813 тисяч гривень та у 2021 році 2 063 тисяч гривень.

Загальна сума грошових платежів за орендою у 2022 році склала 4 552 тисяч гривень та у 2021 році -4 138 тисяч гривень.

Сума орендних платежів у 2022 році збільшена на індекс споживчих цін (індекс інфляції), що склав 110% за 2021 рік.

Договори оренди не передбачають жодних ковенантів, окрім забезпечення виконання зобов'язань за орендованими активами, які належать орендодавцю. Орендовані активи не можуть використовуватися як забезпечення за позиковими коштами.

17 Інвестиційна нерухомість

У балансовій вартості інвестиційної нерухомості відбулися такі зміни:

У тисячах гривень Нерухомість для надання в оренду Всього

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Балансова вартість на 1 січня 2021 р. | 1 026 788 | 1 026 788 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|

| | | |
|---------------|---|--|
| Надходження - | - | |
|---------------|---|--|

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Переведення до іншої категорії | - | - |
|--------------------------------|---|---|

| | | |
|---------|---|---|
| Вибуття | - | - |
|---------|---|---|

| | | |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Переоцінка до справедливої вартості | 6 053 | 6 053 |
|-------------------------------------|-------|-------|

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Балансова вартість на 31 грудня 2021 р. | 1 032 841 | 1 032 841 |
|---|-----------|-----------|

| | | |
|---------------------------|-------|-------|
| Надходження, модернізація | 2 582 | 2 582 |
|---------------------------|-------|-------|

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Переведення до іншої категорії | - | - |
|--------------------------------|---|---|

| | | |
|---------|---|---|
| Вибуття | - | - |
|---------|---|---|

| | | |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Переоцінка до справедливої вартості | 60 000 | 60 000 |
|-------------------------------------|--------|--------|

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Балансова вартість на 31 грудня 2022 р. | 1 095 423 | 1 095 423 |
|---|-----------|-----------|

Станом на 31 грудня 2022 інвестиційна нерухомість на суму 1 095 423 знаходиться у заставі згідно договору про відкриття кредитної лінії № 60-B/21 від 16.06.2021 року

Компанія є власником: Торгово-розважального центру "Мандарин Плаза", розташованого за адресою: вул. Басейна, 6; автопаркінгу дворівневого, розташованого за адресою вул. Червоноармійська 1-3/2; приміщення басейну (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); приміщення для танців (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); СПА салону (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); тренажерного залу (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); земельної ділянки м. Київ, Печерський р-н, вул. Басейна 6 пл.

Інвестиційну нерухомість щороку оцінюють станом на 31 грудня за справедливою вартістю незалежні оцінювачі, які мають відповідну професійну кваліфікацію та актуальний досвід оцінки аналогічного нерухомого майна в Україні.

Балансова вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2022 року відповідає даним оцінки, виконаної незалежними оцінювачами.

18 Запаси

У балансовій вартості запасів відбулися такі зміни:

У тисячах гривень 31 грудня 2022 р. 31 грудня 2021 р.

Товари 63 435 72 883

Запаси 9 837 152

Всього запасів на 31 грудня 73 272 73 035

Станом на 31 грудня 2022 року вартість запасів, які знаходились під заставою не було.

Аналіз товарів за віком на 31 грудня:

У тисячах гривень 2022 2021

Менше 12 місяців - -

Більше 12 місяців 63 435 72 883

Всього 63 435 72 883

Зміна резерву під чисту вартість реалізації запасів представлено нижче:

У тисячах гривень 2022 2021

Баланс на початок року (558) (558)

Знецінення - -

Списання - -

Відновлення резерву - -

Баланс на кінець року (558) (558)

Станом на 31 грудня 2022 запаси на суму 72 883 знаходиться у заставі згідно договору про відкриття кредитної лінії № 60-B/21 від 16.06.2021 року

19 Торгова та інша дебіторська заборгованість

Торгова дебіторська заборгованість на 31 грудня була представлена наступним чином:

2022 2021

Торгова дебіторська заборгованість перед третіми сторонами 49 315 32 462

Резерв від очікуваних кредитних збитків (МСФЗ 9) (44 404) (21 408)

Всього: 4 911 11 054

Станом на 31 грудня термін погашення торгової дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги був представлений таким чином:

2022 2021

У тисячах гривень

| | Торгова дебіторська заборгованість | Очікуваний кредитний збиток за весь період |
|---------------------|------------------------------------|--|
| | Торгова дебіторська заборгованість | Очікуваний кредитний збиток за весь період |
| Менше 30 днів | 7 600 (3 368)160 725 | (5 444) |
| Від 31 до 90 днів | 5 767 (5 088)5 352 (3 124) | |
| Від 91 до 180 днів | 4 964 (4 964)4 019 (3 123) | |
| Від 181 до 365 днів | 13 326 (13 326) | 3 124 (3 124) |
| Більше 365 днів | 17 658 (17 658) | 6 594 (6 594) |

Всього: 49 315 (44 404) 179 814 (21 408)

Станом на 31 грудня інша поточна дебіторська заборгованість була представлена наступним чином:

У тисячах гривень 2022 2021

Аванси видані 185 469 175 288

Аванси видані пов'язаним особам 1 133 950 1 102 289

Інша дебіторська заборгованість 299 556 259 026

Інша дебіторська заборгованість від пов'язаних сторін 1 485 346 172 232

З бюджетом 4 154 4 141

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів - -

Резерв від очікуваних кредитних збитків (МСФЗ 9) - -

Всього: 3 108 475 1 712 976

Дебіторська заборгованість Компанії утворилася в основному за рахунок надання послуг з оренди нерухомості та наданої безвідсоткової фінансової допомоги.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом в основному складається з права з податку на додану вартість по невідображеним податковим накладним.

Компанія застосовує спрощений підхід до створення резервів під очікувані кредитні збитки, передбачений МСФЗ 9, який дозволяє використання резерву під очікувані збитки за весь строк інструменту для всіх активів у категорії "Дебіторська заборгованість за основною діяльністю".

Для оцінки очікуваного кредитного збитку дебіторська заборгованість за основною діяльністю об'єднана у категорії згідно зі спільними характеристиками кредитного ризику та кількістю днів прострочення.

Оціночний резерв під кредитні збитки від дебіторської заборгованості за основною діяльністю визначається згідно з матрицею резервування, яка наведена у таблицях нижче. Матриця резервування оснований на кількості днів прострочення активу.

Компанія не визнавала знецінення під ОКЗ до іншої дебіторської заборгованості, так як вона в основному стосується операцій з пов'язаними особами.

20 Грошові кошти та їх еквіваленти

У тисячах гривень 31 грудня 2022 р. 31 грудня 2021 р.

Рахунки в банках 4 680 15 305

Всього грошових коштів та їх еквівалентів на 31 грудня 4 680 15 305

Обмежень щодо використання грошових коштів Компанією немає.

У Компанії відсутні грошові кошти в проблемних банках та з обмеженим правом використання. Досвід компанії вказує на відсутність проблем з управління грошовими коштами в банках, послугами яких користується Компанія. Відповідно, резерв під очікувані кредитні збитки не створюється.

21 Акціонерний капітал

| Зареєстрований капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Всього |
|---|---|---------|
| Залишок на початок 2021 року | 15 796 466 878 | 482 674 |
| Зміни в капіталі, що відбулися за рахунок чистого прибутку (збитку) | | |
| Залишок на кінець 2022 року | 15 796 123 290 | 139 086 |

Дивіденди протягом 2021-2022 років не нараховувались та не виплачувались.

22 Позикові кошти

Позикові кошти Компанії деноміновані у таких валютах:

У тисячах гривень 31 грудня 2022 р. 31 грудня 2021 р.

Банківські кредити (рядки 1510) 327 327 250 306

· у гривнях - -

· у доларах 327 327 250 306

Короткострокова поворотна фінансова допомога у гривнях від пов'язаних осіб (рядок 1690)
8 850 167 355

Інша короткострокова поворотна фінансова допомога (рядок 1690) 1 538 710 2 065

Облігації власної емісії у гривнях (рядок 1515) 1 524 487 1 524 487

Всього позикових коштів на 31 грудня 3 399 374 1 945 213

Компанія в червні 2021 року відкрила невідновлювальну кредитну лінію терміном на 5 років в АТ "Альфа-Банк", ліміт кредитної лінії складає - 10 500 000,00 доларів США, фіксована річна процентна ставка складає 10%: за перший рік користування коштами зменшена на 3,5%, за другий рік - зменшена на 2,5%, за третій - зменшена 1,5%, за четвертий рік - зменшена на 1 %, за п'ятий рік діє процентна ставка в розмірі 10 %.

Компанія не застосовує облік хеджування та не укладала угод з метою хеджування своїх зобов'язань в іноземній валюті або ризику процентної ставки. Справедлива вартість поточних позикових коштів дорівнює їх балансовій вартості, оскільки вплив дисконтування є незначним.

Короткострокова фінансова допомога відображена за первісною вартістю, так як Компанія вважає, що вплив дисконтування є не суттєвим.

В 2018 році Компанією здійснено публічну емісію облігацій в кількості 1 650 000 шт. номінальною вартістю 1 000 грн. відсоткова ставка 25 %. Станом на 31.12.2022 розміщено в кількості 1 524 487 шт.

23 Торгова та інша кредиторська заборгованість

Станом на 31 грудня кредиторська заборгованість була представлена таким чином:

У тисячах гривень 2022 2021

Торгова кредиторська заборгованість 17 285 15 792

Торгова кредиторська заборгованість перед пов'язаними сторонами - -

Нараховані витрати - -

Нараховані витрати перед пов'язаними сторонами - -

Всього 17 285 15 792

Станом на 31 грудня інша кредиторська заборгованість була представлена наступним чином:

У тисячах гривень 2022 2021

Аванси отримані 24 405 19 638

Аванси отримані від пов'язаних сторін - 284

Зобов'язання з інших податків, окрім податку на прибуток 9 901 1 636

Податок на прибуток - -

Зобов'язання з оплати праці - -

Зобов'язання зі страхування - -

Всього 34 306 21 558

24 Поточні зобов'язання

Станом на 31 грудня поточні забезпечення були представлені таким чином:

| | Забезпечення виплат персоналу гарантій | Забезпечення правових позовів | Забезпечення інших забезпечення | Усього |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|---------------------------------|---------|
| На 31 грудня 2020 | (2 532)- | - | - | (2 532) |
| Нарахування (773) | - | - | - | (773) |
| Використання та списання резерву 719 | - | - | - | 719 |
| На 31 грудня 2021 | (2 586)- | - | - | (2 586) |
| Нарахування (267) | - | - | - | - |
| Використання та списання резерву 364 | - | - | - | - |
| На 31 грудня 2022 | (2 490)- | - | - | (2 490) |

25 Інші поточні зобов'язання

Станом на 31 грудня інші поточні зобов'язання були представлені наступним чином:

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------|---------|
| Інша кредиторська заборгованість | 1 538 377 | 148 969 |
| Інша кредиторська заборгованість перед пов'язаними особами | 803 061 | 435 529 |
| Всього | 2 341 438 | 584 498 |

26 Умовні та контрактні зобов'язання

Середовище діяльності. За 2022 рік на економіку в Україні продовжували чинити значний вплив суспільно-політичні та зовнішньополітичні події. Частина території України (в межах Автономної республіки Крим) залишалась тимчасово окупованою Російською Федерацією внаслідок анексії, не визнаної міжнародним співтовариством. На частині території України (в межах окремих районів Донецької та Луганської областей) тривало збройне протистояння та воєнні дії з сепаратистськими угрупованнями, підтримуваними Російською Федерацією.

24 лютого 2022 року російські війська почали вторгнення в Україну з росії?, Білорусі, раніше анексованої території Криму, та раніше окупованих районів сходу України. Президент України своїм Наказом від 24 лютого 2022 року № 64/2022 запровадив в Україні воєнний стан, який в цей же день було затверджено Верховною радою України. Відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 69/2022 в Україні оголошено проведення загальної

мобілізації військовозобов'язаних та резервістів.

Збройна агресія Російської федерації та російсько-українська війна має надзвичайно значні негативні наслідки для економіки та фінансового сектору України, масштаби яких продовжують збільшуватись. На дев'ять найбільш постраждалих регіонів припадає 30% національного ВВП. Багатьом підприємствам на цих територіях довелося призупинити свою роботу. Порушені транспортно-логістичні взаємозв'язки між регіонами, значної шкоди завдано інфраструктурі, загинули тисячі громадян України, а мільйони громадян стали біженцями, що також вплинуло на перерозподіл робочої сили та нестачу кваліфікованих кадрів. Все це матиме довгострокові наслідки для економіки України та її банківського сектору. За оцінками міжнародних аналітичних центрів та представників Уряду України зниження ВВП за підсумками 2022 року досягає 30,4%, а інфляція за оцінками НБУ перевищує 26,6% за підсумками року.

Більш точна оцінка впливу воєнних дій на економіку ускладнена тим, що у період дії воєнного стану та протягом трьох місяців після його завершення органи державної статистики України призупинили оприлюднення статистичної інформації, за винятком індексу споживчих цін.

Валютний ринок в Україні працює в режимі значних обмежень, які були запроваджені в умовах воєнного стану. З початку війни курс гривні зафіксували у друге з 21 липня 2022 року на рівні (36,5686 UAH/USD), що є нижчим показником обмінного курсу готівкового долара.

Країни, які в певний період свого становлення проходили через збройні конфлікти, використовували різні комбінації режимів монетарної та фінансової політики для забезпечення цінової та фінансової стабільності, а також відновлення економіки. Такий досвід не завжди був успішним і залежав насамперед від унікальних внутрішніх та зовнішніх умов, масштабу втрат та міжнародної допомоги, що унеможливило напрацювання універсальних рецептів антикризової політики. Однак, деякі закономірності простежити можна. Так, фіксація обмінного курсу є доволі поширеним та дієвим заходом зі стабілізації макрофінансової ситуації на початку воєнних дій, але шкодить макрофінансовій стабільності у разі надмірно тривалого збереження такого режиму. Масштабна ж монетизація дефіциту державного бюджету генерує суттєві ризики для фінансової стійкості. Успішні стабілізаційні плани здебільшого передбачають проведення жорсткої та незалежної монетарної політики, фінансову консолідацію, структурні реформи та використання ринкових інструментів для наповнення бюджету.

Надзвичайно важливу фінансову підтримку Україні надають міжнародні фінансові організації. Значну фінансову та військову допомогу Україні надають США, Великобританія, Канада, країни Євросоюзу та інші демократичні країни.

На сьогодні ще важко точно оцінити остаточний масштаб кризових явищ, спричинених активними воєнними діями на території України. Проте навіть за оптимістичного сценарію подій втрати для економічного сектору є суттєвими.

Проте у 2023 році Компанія планує продовжувати свою діяльність, але вона буде здійснюватися з урахуванням нових зовнішніх чинників та в межах наявних об'єктивних можливостей. Керівництво усвідомлює високі ризики, що пов'язані із екзогенними чинниками, насамперед з триваючою російсько-українською війною.

З огляду на вищевикладене, керівництво Компанії проводить постійний оперативний моніторинг діяльності та забезпечує швидке реагування на поточні події та зміну ситуації. Також, оцінюючи можливі сценарії розвитку подій, Компанія оцінює можливі втрати, як прийнятні з точки зору наявного капіталу і необхідності підтримання його на достатньому рівні та такими, що не

вплинуть на здатність Компанії продовжувати діяльність на безперервній основі.

Проте в подальшому вплив вищезазначених подій залежить великою мірою від тривалості та поширення впливу війни на світову та українську економіку, а найбільший вплив на діяльність може мати невизначеність, результат якої залежить від майбутніх подій, що знаходяться поза контролем Компанії, але які можуть впливати на його фінансові звіти в майбутньому.

Керівництво Компанії вживає усіх необхідних заходів, які на його думку будуть достатніми для підтримки стійкості і розвитку бізнесу в сучасних умовах, що склалися.

Компанія виступає поручителем по кредитному договору № 61-B/21 від 16.06.2021 року між ТОВ "Центр комерційних площ" та АТ "Сенс банк".

Фінансова звітність відображає оцінку ключовим керівництвом потенційного впливу економічної ситуації в Україні на діяльність та фінансовий стан Компанії. Подальші зміни в економічній ситуації в країні можуть значно відрізнитися від оцінки керівництва.

Оподаткування. В результаті загальної нестабільної економічної ситуації в Україні податкові органи приділяють все більше уваги діловим колам. У зв'язку з цим регіональне та загальнодержавне податкове законодавство України постійно змінюються. Крім того, зустрічаються випадки їх непослідовного застосування, тлумачення та виконання. Недотримання законів та нормативних актів України може призвести до накладання серйозних штрафів і пені. В результаті майбутніх податкових перевірок можуть бути виявлені додаткові зобов'язання, які не відповідатимуть податковій звітності Компанії. Такими зобов'язаннями можуть бути власне податки, а також суттєві штрафи і пені. У той час як Компанія вважає, що вона відобразила всі операції у відповідності з чинним податковим законодавством, існує велика кількість податкових норм і норм валютного законодавства, в яких присутня достатня кількість суперечливих моментів, які не завжди чітко і однозначно сформульовані.

Юридичні питання. В ході нормального ведення бізнесу Компанія час від часу одержує претензії. Виходячи з власної оцінки, а також внутрішніх та зовнішніх професійних консультацій, керівництво вважає, що Компанія не зазнає суттєвих збитків у результаті судових позовів, що перевищували б резерви, створені у цій фінансовій звітності.

Станом на 31 грудня 2022 року, 31 грудня 2021 року Компанія не була стороною судових проваджень.

27 Справедлива вартість фінансових інструментів

Справедлива вартість фінансових активів та зобов'язань визначається наступним чином:

" справедлива вартість фінансових активів та зобов'язань зі стандартними умовами, що котируються на активних ліквідних ринках, визначається у відповідності з ринковими котируваннями (включаючи векселі, що котируються на організованому ринку, які погашаються, незабезпечені і безстрокові облигації);

" справедлива вартість інших фінансових активів та зобов'язань (виключаючи деривативи) визначається відповідно до загальноприйнятих моделей розрахунку вартості на основі аналізу дисконтованих грошових потоків з використанням цін за поточними ринковими операціями.

На думку керівництва Компанії, балансова вартість фінансових активів та зобов'язань Компанії, відображена в фінансовій звітності, приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

28 Управління ризиками

Управління ризиком капіталу. Компанія управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності в осяжному майбутньому і одночасної максимізації прибутку акціонерів за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів. Керівництво Компанії регулярно переглядає структуру свого капіталу. На основі результатів такого перегляду Компанія вживає заходів для збалансування загальної структури капіталу шляхом виплати дивідендів/розподілу прибутку, емісії нових акцій/залучення нових внесків до статутного капіталу, а також отримання нових кредитів або погашення існуючої заборгованості.

Структура капіталу Компанії складається із заборгованості, що включає у себе позики та кредиторську заборгованість, готівки, а також капіталу, що належить акціонерам, який складається зі статутного капіталу і нерозподіленого прибутку.

Основні категорії фінансових інструментів. Основні фінансові зобов'язання Компанії включають позики, торговельну та іншу кредиторську заборгованість, а також інші довгострокові зобов'язання. Основною метою даних фінансових інструментів є залучення фінансування для операційної діяльності Компанії. Компанія має фінансові активи такі як торговельна та інша дебіторська заборгованість, а також грошові кошти та їх еквіваленти.

У тисячах гривень 2022 2021

Фінансові активи

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги 4 911 11 054

Інша поточна дебіторська заборгованість 1 784 902 431 258

Грошові кошти та їх еквіваленти 4 680 15 305

Всього фінансові активи 1 794 493 457 617

Фінансові зобов'язання

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги 17 285 15 792

Інші поточні зобов'язання 2 341 438 584 498

Всього фінансові зобов'язання 2 358 723 600 290

Кредитний ризик. Компанія наражається на кредитний ризик, який виникає тоді, коли інша сторона договору виявиться неспроможною повністю виконати свої зобов'язання при настанні терміну їх погашення.

Управління кредитним ризиком. Кредитний ризик є суттєвим ризиком для бізнесу Компанії, отже, керівництво приділяє особливу увагу управлінню кредитним ризиком.

Компанія розробила та впровадила механізм забезпечувальних платежів за договорами оренди,

що дає можливість запобігти можливим втратам при настанні неплатоспроможності покупця. Компанія очікує, що таке оцінює концентрацію ризику щодо дебіторської заборгованості як низьку. Компанія не забезпечує дебіторську заборгованість заставою.

Компанія застосовує спрощений підхід МСФЗ 9 для оцінки очікуваних кредитних збитків, який використовує очікуваний збиток протягом всього життя для всієї дебіторської заборгованості та контрактних активів.

Для оцінки очікуваних кредитних збитків для торгової дебіторської заборгованості Компанія застосовує підхід на основі загальних характеристик кредитного ризику та кількості днів прострочення платежу.

Для цілей оцінки ймовірності дефолту Компанія визначає дефолт як ситуацію, коли схильність до ризику відповідає одному або декільком з нижчеперелічених критеріїв:

- прострочення позичальником передбачених договором платежів перевищує 180 днів;
- клієнт відповідає ймовірним критеріям неплатоспроможності, а саме: клієнт є неплатоспроможним або існує ймовірність, що клієнт стане банкрутом.

Ризик ліквідності. Ризик ліквідності це ризик того, що Компанія не зможе погасити свої зобов'язання по мірі їх настання. Позиція ліквідності Компанії ретельно контролюється і управляється. Компанія використовує процес детального бюджетування та прогнозу грошових коштів для того, щоб гарантувати наявність адекватних коштів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

Розкриття фінансових зобов'язань Компанії за термінами погашення станом на 31 грудня 2022 представлено нижче:

| У тисячах гривень | Впродовж трьох місяців | Від трьох місяців до одного року | Більше одного року | Всього |
|--|------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------|
| Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615) | 5531 | 4527 | 7227 | 17 285 |
| Інші поточні зобов'язання (рядок 1690) | 193 155 | 1 599 637 | 548 646 | 2 341 438 |
| Всього: | 198 686 | 1 604 164 | 555 873 | 2 358 723 |

Розкриття фінансових зобов'язань Компанії за термінами погашення станом на 31 грудня 2021 р. представлено нижче:

| У тисячах гривень | Впродовж трьох місяців | Від трьох місяців до одного року | Більше одного року | Всього |
|--|------------------------|----------------------------------|--------------------|--------|
| Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615) | 6 845 | 8 947 | - | 15 792 |

| | | | |
|--|---------|----------------|---------|
| Інші поточні зобов'язання (рядок 1690) | 320 828 | 96 057 167 613 | 584 498 |
| Всього: | 327 673 | 105 004 | 167 613 |
| | | 620 290 | |

29 Події після закінчення звітного періоду

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Президент України підписав Указ № 64/2022 "Про введення воєнного стану в Україні". У зв'язку з введенням воєнного стану в Україні тимчасово обмежені конституційні права і свободи людини і громадянина, передбачені статтями 30-34, 38, 39, 41-44, 53 Конституції України, тимчасові обмеження також накладені права та законні інтереси юридичних осіб. Офіційний валютний курс долара США був зафіксований на рівні 36,5686 гривень за долар США, та придбання валюти дозволено для обмеженого переліку видів товарів та послуг, зокрема придбання автомобілів та запасних частин до них.

Війна в Україні спричинила жертви серед мирного населення та руйнування цивільної інфраструктури, змушуючи людей залишати свої домівки в пошуках безпеки, захисту та допомоги. За кілька місяців понад вісім мільйонів біженців з України перетнули кордони з сусідніми країнами та багато населення було змушене переїхати всередину країни. Російські атаки націлені на руйнування цивільної інфраструктури по всій Україні, включаючи лікарні та житлові комплекси. При цьому логістичні шляхи на окупованих територіях були пошкоджені та до них немає доступу. Інші залізничні та автомобільні логістичні маршрути доступні для використання, оскільки Україна має розгалужену автомобільну та залізничну мережу. За наявною інформацією, активи, що належать різним підприємствам, не були суттєво знищені, оскільки авіаудари та ракетні удари в основному знищили військову інфраструктуру, об'єкти, аеродроми та цивільні будівлі, за винятком тих, що розташовані на тимчасово окупованій території. Усі порти Чорноморської акваторії припинили роботу через збройний конфлікт на території України, в тому числі морські райони, а експорт через морські порти був повністю заморожений.

Станом на дату затвердження даної звітності активні військові дії проводяться у східних та південних регіонах країни, а також здійснюються ракетні удари по всій території України.

Ескалація локального військового конфлікту з та перехід до масштабних військових дій з боку Російської Федерації погіршили перспективи стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище з тих пір залишається ризикованим і з високим рівнем невизначеності. Враховуючи швидкий характер зміни ситуації та непередбачуваність війни, для оцінки економічних наслідків, ймовірно, знадобиться час. Наразі уряд визначив пріоритетні витрати на оборону та соціальну сферу та продовжував виконувати свої зобов'язання щодо зовнішнього боргу.

Компанія продовжує операційну діяльність, та військові дії, що відбуваються після дати балансу, спричиняють суттєву невизначеність для Компанії в майбутньому, включаючи ризик втрати майна в результаті військових дій, повітряних атак та ракетних ударів, а також дефіцит клієнтів та персоналу, викликаний імміграцією населення та обмеженнями воєнного стану в Україні. Весь рівень можливого впливу подальшого розвитку військових дій на бізнес Компанії невідомий, але його масштаби можуть бути серйозними.

На фоні даного військового конфлікту майже зникли ризики, які були пов'язані із епідемією Covid-19.

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31.12.2022 року не включає ніяких коригувань, які можуть мати місце в результаті такої невизначеності. Про необхідність таких коригувань буде повідомлено, якщо вони стануть відомі і зможуть бути оцінені.

30 Затвердження фінансової звітності

Фінансову звітність станом на 31 грудня 2022 року та за рік, що закінчився на зазначену дату затверджено до випуску Керівництвом Компанії 06 квітня 2023 року.

Голова правління

О.Ю. Черніцький

Головний бухгалтер

Г.М. Завальнюк

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

| | | |
|----|---|---|
| 1 | Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця) | Товариство з обмеженою відповідальністю <Стандарт-Аудит> |
| 2 | Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності | 4 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес |
| 3 | Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи) | 23980886 |
| 4 | Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора | 01054, м. Київ, Рейтарська, буд. 19-Б |
| 5 | Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності | 1259 |
| 6 | Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності) | номер: 0715, дата: 28.09.2017 |
| 7 | Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності | з 01.01.2022 по 31.12.2022 |
| 8 | Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки) | 01 - немодифікована |
| 9 | Пояснювальний параграф (за наявності) | - |
| 10 | Номер та дата договору на проведення аудиту | номер: 1517, дата: 17.01.2023 |
| 11 | Дата початку та дата закінчення аудиту | дата початку: 17.01.2023, дата закінчення: 17.05.2023 |
| 12 | Дата аудиторського звіту | 17.05.2023 |
| 13 | Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн | 157 500,00 |
| 14 | Текст аудиторського звіту | |

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо фінансової звітності

ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА

"МАНДАРИН ПЛАЗА"

станом на 31 грудня 2022 року

АДРЕСАТ

Керівництву та акціонерам ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА"

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку України

I. ЗВІТ ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ДУМКА

Ми провели аудит фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "МАНДАРИН ПЛАЗА", код ЄДРПОУ: 30675610 (за текстом іменоване - Товариство), за 2022 рік, складеної відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі - МСФЗ), а саме:

- звіт про фінансовий стан станом на 31.12.2022 року;
- звіт про сукупний дохід за 2022 рік;
- звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2022 рік;
- звіт про власний капітал за 2022 та 2021 рік;
- примітки до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2022 року, та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до МСФЗ та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 № 996 -XIV щодо складання фінансової звітності (із змінами та доповненнями).

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, які оприлюднені українською мовою на офіційному веб-сайті Міністерства фінансів України, надалі - МСА.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності".

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (далі - Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, що застосовуються в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для

використання їх як основи для нашої думки.

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Несприятливе зовнішнє середовище в країні в умовах складної політичної ситуації, коливання курсу національної валюти, відсутність чинників покращення інвестиційного клімату можуть надалі мати негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства. Управлінський персонал використовував припущення про безперервність функціонування Товариства, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів.

Ми звертаємо увагу користувачів цього звіту на те, що діяльність Товариства, як і діяльність інших підприємств в Україні, зазнає та продовжуватиме зазнавати у найближчому майбутньому впливу невизначеності, спричинена повномасштабною збройною агресією та вторгненням військ Російської Федерації на територію України, у зв'язку із чим прийнято Указ Президента України № 64/2022 від 24 лютого 2022 року щодо в Україні воєнного стану із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року, на підставі ст. 20 Закону України "Про правовий режим воєнного стану" від 12 травня 2015 року № 389-VIII, керуючись ст. 64 Конституції України, що з урахуванням офіційного листа Торгово-промислової палати України від 28.02.2022р. №2024/02.0-7.1 є форс-мажорними обставинами.

Можливі вартісні та кількісні значення впливу вказаних питань на момент складання цього звіту визначити та розрахувати не видається за можливе, проте, вони можуть мати негативний вплив як на економіку України в цілому, так і на місця розташування адміністративних підрозділів Товариства, та на роботу Товариства.

В Примітці 4 - керівництво Товариства визнає, що майбутній розвиток військових дій та їх тривалість є одним з джерел суттєвої невизначеності, яке може викликати значні сумніви щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність і, отже, Товариство може бути не в змозі реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання в ході своєї звичайної діяльності. Незважаючи на суттєву невизначеність, пов'язану з війною в Україні, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації впливу на Товариство, і тому вважає, що застосування припущення про безперервність підприємства для підготовки цієї фінансової звітності є доцільним.

Фінансова звітність Товариства містить належні розкриття інформації про це питання.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

Ключові питання аудиту - це питання, що на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались в контексті нашого аудиту та при формуванні думки щодо фінансової звітності, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ми визначили, що нижче описані питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Ключове питання Аудиторські процедури стосовно ключового питання

Визнання та оцінка доходів

Визнання та оцінка доходів від основної діяльності - здачі в оренду торговельно - офісних приміщень в центрі "Мандарин Плаза". Ми приділили значну увагу побудові системи обліку, документообігу та внутрішнього контролю в Товаристві, зокрема в частині, що стосується повноти та своєчасності визнання доходів в бухгалтерському обліку та правильності відображення такої інформації в фінансовій звітності Товариства. Нами були застосовані як процедури зовнішнього підтвердження (надання запитів контрагентам), так і альтернативні процедури, зокрема, звіряння реєстрів обліку, перевірка первинних документів, тестування відповідності відображення інформації в реєстрах обліку даним первинних документів. Вибірково ми перевірили точність розрахунків з нарахування та перевірили вихідні дані відповідних джерел. Ми вибірково переглянули первинні документи з реалізації за січень 2023 року щодо виявлення сум, що належать до операцій 2022 року.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Наша думка про фінансову звітність не поширюється на іншу інформацію, і ми не будемо надавати впевненість будь-якій формі щодо даної інформації

Інша інформація включає звіт з управління, звіт про корпоративне управління та річну інформацію емітента цінних паперів.

У зв'язку з проведенням нами аудиту фінансової звітності наш обов'язок полягає в ознайомленні з іншою інформацією і розгляді при цьому питання, чи є суттєві невідповідності між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими в ході аудиту, і чи не містить інша інформація інших можливих істотних спотворень на підставі норм МСА 720.

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 фактів суттєвого викривлення іншої інформації, які потрібно було б включити до звіту.

Річна інформація емітента цінних паперів за 2022 рік

Товариство планує підготувати та оприлюднити річну інформацію емітента цінних паперів за 2022 рік після дати складання цього звіту незалежного аудитора. Після отримання та ознайомлення з річною інформацією емітента цінних паперів, якщо ми дійдемо висновку, що в ньому існує суттєве викривлення, ми повідомимо про це питання додатково тих осіб, кого наділено найвищими повноваженнями.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ, ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів 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 внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли керівництво має намір ліквідувати Товариство чи припинити її діяльність, або коли у нього відсутня будь-яка інша реальна альтернатива, крім ліквідації або припинення діяльності.

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 фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку.

Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує.

Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

- о 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;
- о отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- о оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- о доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність;
- о оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що

покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які 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 їм про всі стосунки й інші питання, які б могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

II. ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

ВСТУПНИЙ ПАРАГРАФ

1. Повне найменування юридичної особи: Приватне акціонерне товариство "МАНДАРИН ПЛАЗА"
2. Відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19.03.2021 року №163, Товариством було здійснено повне розкриття інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності.
3. Товариство не є контролером/учасником фінансової небанківської групи.
4. Товариство є підприємством, що становить суспільний інтерес.
5. Станом на 31 грудня 2022 року безпосередньою материнською компанією Товариства є Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ" / Stadsis AB (ШВЕЦІЯ), створена та діюча за законодавством Швеції, зареєстрована 27.08.2013 року за № 556940-5375 за адресою: "Ісвак АБ", Остра Варвсгатан 4, 211 75, Мальмо, Швеція (Isvak AB, ?stra Varvsgatan 4, 211 75 Malm?, Sweden)
5. Товариство не здійснює діяльність, що вимагає розрахунку та дотримання пруденційних показників.

ЩОДО ВІДПОВІДНОСТІ РОЗМІРУ СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ УСТАНОВЧИМ ДОКУМЕНТАМ АБО ІНФОРМАЦІЇ З ЄДИНОГО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ, ФІЗИЧНИХ ОСІБ-ПІДПРИЄМЦІВ ТА ГРОМАДСЬКИХ ФОРМУВАНЬ

1. Станом на 31.12.2022 року розмір статутного капіталу Товариства складає 15 796 000

гривень, що відповідає інформації зазначеній в Статуті Товариства та інформації зазначеній в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань. Статутний капітал в сумі 15 796 000 гривень поділений на 15 796 штук простих іменних акцій однаковою номінальною вартістю 1 000, 00 гривень кожна.

2. Статутний капітал повністю сформовано. За 2022 рік змін у статутному капіталі не відбувалося.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО НАЯВНІСТЬ ПОДІЙ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ, ЯКІ НЕ ЗНАЙШЛИ ВІДОБРАЖЕННЯ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ, ПРОТЕ МОЖУТЬ МАТИ СУТТЄВИЙ ВПЛИВ НА ФІНАНСОВИЙ СТАН ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ

Інформація про наявність подій після дати балансу розкрита у Примітках 4, 29 фінансової звітності за 2022 рік.

Події після дати балансу, які можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства та потребують коригувань фінансової звітності, відсутні.

ЩОДО ПОВНОТИ ТА ДОСТОВІРНОСТІ РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО СКЛАДУ І СТРУКТУРИ ФІНАНСОВИХ ІНВЕСТИЦІЙ

Станом на 31.12.2022 року у Товариства відсутні фінансові інвестиції.

ЩОДО ІНШИХ ФАКТІВ ТА ОБСТАВИН, ЯКІ МОЖУТЬ СУТТЄВО ВПЛИНУТИ НА ДІЯЛЬНІСТЬ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ У МАЙБУТНЬОМУ, ТА ОЦІНКУ СТУПЕНЯ ЇХ ВПЛИВУ

Нами не встановлено інших фактів та обставин, крім зазначених в цьому звіті, які можуть суттєво вплинути на діяльність Товариства у майбутньому.

УЗГОДЖЕНІСТЬ ЗВІТУ ПРО УПРАВЛІННЯ З ФІНАНСОВОЮ ЗВІТНІСТЮ

Фінансові показники Звіту про управління за 2022 рік в цілому узгоджуються із фінансовою звітністю Товариства за 2022 рік. Звіт про управління складено відповідно до діючого законодавства (Закон України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", Наказ Міністерства фінансів України від 07.12.2018 № 982 "Про затвердження Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління").

ЩОДО ЗВІТУ ПРО КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

Звіт про корпоративне управління складено Товариством відповідно до вимог ч.3 ст. 127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки", якою встановлено вимоги до змісту звіту про корпоративне управління.

На основі виконаних аудиторських процедур та отриманих доказів ми перевірили інформацію, наведену в звіті про корпоративне управління відповідно до п.1-4 ч.3 ст. 127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки".

На нашу думку, Товариство при складанні інформації, представленої в Звіті про корпоративне

управління, дотрималось вимог п. п. 5-9 частини 3 ст.127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" від 23.02.2006 року №3480-IV. Інформація, яка викладена у Звіті про корпоративне управління ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "МАНДАРИН ПЛАЗА" станом на 31.12.2022 року складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до застосовних критеріїв Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" від 23.02.2006 року № 3480-IV.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПІДСУМКИ ПЕРЕВІРКИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ФІНАНСОВОГО РОКУ, ПІДГОТОВЛЕНІ РЕВІЗІЙНОЮ КОМІСІЄЮ

На дату надання нашого Звіту незалежного аудитора ми не отримали від Товариства інформацію про підсумки перевірки фінансово-господарської діяльності юридичної особи за результатами 2022 фінансового року.

ЩОДО ПРИЗНАЧЕННЯ СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА ПРОВЕДЕННЯ ОБОВ'ЯЗКОВОГО АУДИТУ

Протоколом комісії щодо конкурсного відбору Товариства від 25 березня 2019 року нас було призначено суб'єктом аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства за 2022 рік.

Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 5 роки.

АУДИТОРСЬКІ ОЦІНКИ

Опис та оцінка найбільш значущих ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності, що перевіряється, у тому числі внаслідок шахрайства

Згідно з МСА 315 "Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища", ми виконали процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 "Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності".

Ми отримали розуміння характеру діяльності Товариства, прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідного розкриття інформації, зробленого управлінським персоналом, джерела фінансування, систему внутрішнього контролю, бізнес-ризик.

Під час планування аудиту ми визначили, що завдання з аудиту фінансової звітності Товариства супроводжується аудиторськими оцінками ризику суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності, найбільш значущими якого є:

- о ризик здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі;
- о ризик операції з пов'язаними сторонами, зокрема ризик отримання чи реалізації товарів, робіт, послуг за цінами, що відрізняються від звичайних цін; ризик не розкриття або не повного розкриття інформації щодо пов'язаних осіб, операцій з ними та залишки заборгованості щодо цього;

о ризик не застосування справедливої вартості до оцінки активів та зобов'язань, зокрема, відповідність облікової політики вимогам МСФЗ (МСБО) щодо оцінки по справедливій вартості як фінансових, так і нефінансових активів і зобов'язань.; вибір метода оцінки по справедливій вартості (ринковий, витратний, дохідний), застосування, наскільки це можливо, відкритих ринкових даних. Віднесення оцінки справедливої вартості до різних рівнів ієрархії справедливої вартості залежно від вхідних даних, що використовуються в рамках відповідних методів оцінки, та зміни підходів до оцінки, змін між рівнями ієрархії справедливої вартості

Ризик не повного розкриття інформації для активів та зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю на періодичній або неперіодичній основі.

о ризик суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності внаслідок шахрайства, зокрема, оцінювання ймовірності виникнення бізнес-ризиків, доречних для цілей фінансового звітування, аналіз бізнес-середовища Товариства, а також засоби та методи контролю, ризику, пов'язані зі змінами або збоями в ІТ-середовищі суб'єкта господарювання або потоком ІТ-персоналу, або не внесенням суб'єктом господарювання необхідних оновлень в ІТ-середовище або несвоєчасне їх внесення.

За нашими аудиторськими оцінками бізнес-ризик полягав у:

- о фінансових ризиках, у тому числі ризику ліквідності, притаманних діяльності Товариства;
- о операційних ризиках;
- о ризиках, пов'язаних з економічною невизначеністю, результат якої залежить від подій, що не є під безпосереднім контролем Товариства.

Чітке посилання на відповідну статтю або інше розкриття інформації у фінансовій звітності для кожного опису та оцінки найбільш значущих ризиків у звітності, що перевіряється

Товариство в Примітках до річної фінансової звітності розкриває наступну інформацію:

- о інформація щодо переоцінки за справедливою вартістю розкрита в Примітках 4, 17 та 27;
- о інформація щодо операцій з пов'язаними сторонами розкрита в Примітці 5;
- о інформація щодо безперервності діяльності Товариства розкрита в Примітці 4 та 29;
- о інформація щодо бізнес-ризиків розглянута через управління фінансовими ризиками та управління капіталом, яка розкрита в Примітці 28.

Ми не ідентифікували фактів шахрайства та не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність Товариства містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

Стислий опис заходів, вжитих аудитором для врегулювання таких ризиків

Нами були здійснені запити управлінському персоналу Товариства, службі внутрішньої безпеки, працівникам, залученим до процесу складання фінансової звітності, ревізійній комісії

щодо наявності у нього інформації про будь-які знання про фактичні випадки шахрайства, які мали місце, підозрюване шахрайство, яке має вплив на Товариство при складанні фінансової звітності.

Були проведені аналітичні процедури, процедури по суті. Здійснена інвентаризація активів Товариства. Проведені перевірки сальдо обраних рахунків, а також рахунків визнання доходу, проаналізовані бухгалтерські проводки. Перевірена інформація з зовнішніх джерел щодо пов'язаних сторін Товариства, проведені аналітичні процедури на предмет повного розкриття інформації щодо операцій з пов'язаними сторонами.

На підставі ідентифікованих та оцінених нами ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності ми провели наступні аудиторські процедури:

- о підвищили рівень професійного скептицизму (тобто підвищили уважність до документації та необхідність у підтвердженні пояснень чи заяв управлінського персоналу Товариства);
- о досліджували чи були наявні істотні і/чи незвичні операції, що відбулися близько перед закінченням року та на початку наступного року;
- о оцінили прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованості облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності, зроблених управлінським персоналом;
- о здійснили оцінку загального подання, структури та змісту фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також того, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного їх відображення;
- о проаналізували висновок щодо прийнятності використання управлінським персоналом Товариства припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку на основі отриманих аудиторських доказів.

Пояснення щодо того, якою мірою вважалось можливим виявити порушення, включаючи шахрайство, під час обов'язкового аудиту

Згідно з МСА 315 "Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення", ми виконали процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності, що перевіряється, у тому числі внаслідок шахрайства, у відповідності до МСА 240 "Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності".

З метою отримання достатніх та прийнятних аудиторських доказів, нами були виконані аудиторські процедури, що включали:

- о подані запити до управлінського персоналу Товариства, службі внутрішньої безпеки, працівникам, залученим до процесу складання фінансової звітності, ревізійній комісії які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності, в тому числі внаслідок шахрайства або помилки.
- о виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті, з використанням деталізованих

даних, інвентаризації, спостереження та інші.

о проаналізували інформацію про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність;

о отримали розуміння зовнішніх чинників діяльності Товариства, структуру її власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризики, оцінки та огляди фінансових результатів.

Відповідно до МСА 450 "Оцінка викривлень, ідентифікованих під час аудиту" нами було розглянуто питання щодо вибору та застосування облікової політики та облікових оцінок щодо визначення їх впливу на звітність в цілому. Нами оцінено їх вплив на звітність, що перевірялася. Нами також були проведені аналітичні процедури щодо аналізу показників ліквідності та платоспроможності.

Масштаби нашої перевірки не були обмежені будь-яким способом та нам надали доступ до всієї необхідної інформації.

Перелічені вище аудиторські процедури дали можливість виявити порушення під час обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства.

Ми не ідентифікували фактів шахрайства та не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що звітність Товариства містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

Підтвердження того, що думка аудитора, наведена в аудиторському звіті, узгоджується з додатковим звітом для аудиторського комітету

Ми підтверджуємо, що думка аудитора, наведена в аудиторському звіті, узгоджується з додатковим звітом для органу, на який покладено функції аудиторського комітету.

Ненадання неаудиторських послуг, визначених статтею 6 Закону "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність", і про незалежність ключового партнера з аудиту та суб'єкта аудиторської діяльності від юридичної особи під час проведення аудиту

ТОВ "СТАНДАРТ-АУДИТ" здійснює свою діяльність у відповідності до вимог Закону "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність", з дотриманням інших нормативно-правових актів з питань аудиту та професійних стандартів аудиту. Політика та процедури запроваджені ТОВ "СТАНДАРТ-АУДИТ" унеможливають надання послуг, заборонених статтею 6 цього Закону. Нами не надавались Товариству неаудиторські послуги, визначені статтею 6 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність".

Ми підтверджуємо, що ТОВ "СТАНДАРТ-АУДИТ" є незалежним від Товариства під час проведення аудиту.

Ми підтверджуємо, що ключовий партнер з аудиту ТОВ "СТАНДАРТ-АУДИТ" є незалежним від Товариства та здатний висловити об'єктивну думку про те, чи складена фінансова звітність у всіх суттєвих аспектах відповідно до застосовної концептуальної основи фінансової звітності.

Інформація про інші надані аудитором або суб'єктом аудиторської діяльності юридичній особі або контролюваним нею суб'єктам господарювання послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту.

ТОВ "СТАНДАРТ-АУДИТ" не надавало Товариству або контролюваним ним суб'єктам господарювання інших послуг крім послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності.

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень

Обсяг аудиту визначено нами таким чином, щоб ми могли виконати роботу в достатньому обсязі для висловлення нашої думки щодо фінансової звітності Товариства, процесів обліку та засобів контролю, які використовуються Товариством, а також з урахуванням специфіки галузі, в якій Товариство здійснює свою діяльність.

Ми визначили, що Товариство підлягає обов'язковому аудиту як підприємство, що становить суспільний інтерес, згідно Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-ХМ.

При визначенні нашої загальної стратегії аудиту ми враховували значущість статей фінансової звітності, нашу оцінку ризиків по кожній статті та загальне покриття операцій Товариства нашими процедурами, а також ризики, пов'язані з менш суттєвими статтями, які не були включені до загального об'єму нашого аудиту.

Ми визначили, який вид роботи по кожній статті повинні виконати, щоб мати змогу зробити висновок, чи отримані достатні та прийнятні аудиторські докази для обґрунтування нашої думки щодо фінансової звітності Товариства в цілому.

Опис обсягу аудиту викладений у параграфі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" цього Звіту незалежного аудитора.

Аудит не гарантує виявлення всіх суттєвих викривлень через такі фактори, як використання суджень, тестувань, обмеження, властиві внутрішньому контролю, а також через те, що більшість доказів, доступних аудитору, є скоріш переконливими, ніж остаточними.

Властиві обмеження аудиту створюють невід'ємний ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансових звітів не будуть виявлені, навіть при належному плануванні і здійсненні аудиту відповідно до МСА.

Ми отримали обґрунтовану впевненість про відсутність суттєвих викривлень у фінансових звітах Товариства.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Повна назва: Товариство з обмеженою відповідальністю "Стандарт-Аудит"

Ідентифікаційний код: 23980886

Місцезнаходження:

Поштова адреса: 01054, м. Київ, вул. Рейтарська, буд. 19-Б

01001, м. Київ-1, а/с 460

Інформація про включення в Реєстр: ТОВ "Стандарт-Аудит" включене до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності у розділ суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес під № 1259

Ключовим партнером завдання з аудиту є: Запорожченко Н.Е, яку включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під № 101 868

Контактний телефон +38 (044) 469 07 17

Електронна адреса sa23980886@gmail.com

Дата та номер договору на проведення аудиту фінансової звітності Договір № 1517 від 17.01.2023 року

Дата початку проведення аудиту 17.01.2023 року

Дата закінчення проведення аудиту 17.05.2023 р.

Ключовий партнер з аудиту
Н.Е.

Запорожченко

Виконавчий директор

ТОВ "Стандарт-Аудит"

Олексієнко Д.В.

МІСЦЕ СКЛАДАННЯ АУДИТОРСЬКОГО ЗВІТУ: 01054, м. Київ, вул. Рейтарська, буд.19-Б.

ДАТА СКЛАДАННЯ АУДИТОРСЬКОГО ЗВІТУ: 17 травня 2023 року

XVI. Твердження щодо річної інформації

Керівництво Товариства може стверджувати, що річна фінансова звітність, підготовлена відповідно до міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента, а також про те, що звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності товариства, що підтверджено аудиторською перерівкою проведеною ТОВ "Стандарт Аудит"