

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо річної фінансової звітності

Товариства з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»

за 2022 рік

Учаснику та Аудиторському комітету

Товариства з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»,

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Основні відомості про замовника:

Повне найменування: Товариства з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»

Код ЄДРПОУ: 25288083;

Юридична адреса: Україна, 04208, місто Київ, пр.Правди, будинок 47;

Відомості про державну реєстрацію: Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1», зареєстроване 22.12.2023. Номер запису: 1000711450000050919. Остання редакція статуту ТОВ «НОВУС 1» затверджена Рішенням №01-2023 єдиного засновника (Учасника) ТОВ «НОВУС 1» від 20 грудня 2023 року та зареєстрована в реєстрі приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Рева Н.І. за №1324. ТОВ «НОВУС 1» є правонаступником ПП «НОВУС ПЛЮС», код ЄДРПОУ 25288083.

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка

Ми, аудитори Товариства з обмеженою відповідальністю «Кьюдос Україна» (номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (розділ 4) – 2845), провели аудит річної фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1» (далі – Товариство), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2022 року, звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів (за непрямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до річної фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2022 року та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) у редакції, затвердженій Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».



Основа для думки

Ми провели аудит у відповідності до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність, згідно з цими стандартами, викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів, видання 2022 року, Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичних вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність», які стосуються нашого аудиту фінансової звітності в Україні. Ми виконали інші обов'язки з етики, відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітки 2, 24 до фінансової звітності Товариства, в яких розкривається інформація про вплив на діяльність Товариства військової агресії зі сторони російської федерації. Військові дії на значній території України призвели до значних людських та економічних втрат, знищення об'єктів інфраструктури, руйнування міст та інших населених пунктів України. Відповідно до Указу Президента України, в країні введено воєнний стан.

Зазначені обставини значно ускладнили звичайну господарську діяльність Товариства, погіршили його можливості виконання своїх зобов'язань, погашення поточної заборгованості. Зокрема, станом на 31 грудня 2022 року поточні зобов'язання Товариства перевищували поточні активи на 99 346 тисяч гривень.

Такі події або умови, разом із іншими питаннями, викладеними у Примітках 2, 24 вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Проте, управлінський персонал Товариства вважає, що ним були запроваджені належні заходи, необхідні, за існуючих обставин, стабілізувати діяльність Товариства, і за його судженням припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку на період, як мінімум 12 місяців з дати фінансової звітності за 2022 рік, є доречним в умовах наявності негативного впливу військових дій на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, хоча характер і наслідки такого негативного впливу в подальшому передбачити неможливо.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Інші питання

ТОВ «НОВУС І» має законодавчий обов'язок, як Підприємство суспільного інтересу, подавати фінансову звітність в єдиному електронному форматі iXBRL. Аудиторський звіт завжди має читатися разом з фінансовою звітністю, що додається до цього звіту. Звітність у форматі iXBRL є просто електронною формою фінансової звітності, яка підлягала аудиту, та не замінює ці звіти.

Ключові питання аудиту



Ключові питання аудиту -- це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому, ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Під час такого визначення, ми враховували наступне:

- a) зони оціненого підвищеного ризику суттєвого викривлення або значні ризики, ідентифіковані відповідно до МСА;
- b) значні судження, зроблені нами щодо питань у фінансовій звітності, які містили значні судження управлінського персоналу, включно з обліковими оцінками, ідентифікованими ним як такі, що мають високу невизначеність;
- c) вплив на аудит важливих подій або операцій, що відбулись протягом періоду.

Ризик шахрайства при визнанні доходу від надання нерухомості в оренду

Достовірність визнання та оцінки доходів від основної діяльності є ключовим питанням аудиту з огляду на їх суттєве значення у фінансовій звітності Товариства (Примітки 3 та 15 до фінансової звітності). Основною діяльністю Товариства є надання нерухомості в оренду. Орендний дохід від операційної оренди визнається за прямолінійним методом протягом строку оренди.

Основою нашого підходу, задля зниження ризику суттєвих викривлень при визнанні доходів Товариства, було тестування внутрішнього контролю, отримання листів-підтверджень від контрагентів, на вибірковій основі, з підтвердженням дебіторської заборгованості, тестування доходів від надання нерухомості в оренду шляхом вибіркового порівняння даних первинних документів з даними бухгалтерського обліку, проведення аналітичних процедур.

Ми оцінили точність і повноту розкриття відповідної інформації у фінансовій звітності Товариства.

Інша інформація

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

- Звіту про управління, який складений Товариством на підставі вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та який не є фінансовою звітністю Товариства та не містить нашого Звіту незалежного аудитора щодо нього.

Наша думка щодо фінансової звітності, не поширюється на Звіт про управління і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цього Звіту про управління на дату цього Звіту незалежного аудитора.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності, нашою відповідальністю є ознайомлення зі Звітом про управління та розгляд, чи існує суттєва невідповідність між Звітом про управління та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи Звіт про управління має вигляд такого, що містить суттєве викривлення.



Якщо на основі проведеної нами роботи, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення у Звіті про управління, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів по результатах ознайомлення зі Звітом про управління, які потрібно було б включити до цього Звіту незалежного аудитора.

Відповідальність управлінського персоналу Товариства та Аудиторського комітету за фінансову звітність

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал Товариства несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Аудиторський комітет несе 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.

Під час аудиту, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмиєні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;



- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Товариства;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом Товариства;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом Товариства 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. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого Звіту аудитора. Втім, майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, а також зауваження за результатами аудиту, включаючи інформацію про аудит та розкриття показників фінансової звітності, події після дати балансу та податкові ризики виявлені нами під час аудиту, а також про будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, заяву, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності звітного періоду, тобто ті, які були ключовими.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Інформація, яка вимагається статтею 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»

У відповідності до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність», ми наводимо в нашому Звіті незалежного аудитора наступну інформацію, яка вимагається на додаток до вимог Міжнародних стандартів аудиту:

Призначення і тривалість аудиторського завдання



Нас було призначено для проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства за 2022 та 2023 роки рішенням Єдиного Учасника № 03-2024 від 11 березня 2024 року. Це перший рік нашого призначення на завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства.

Опис та оцінка ризиків щодо суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності

Під час планування аудиту ми визначили, що рівень ризику суттєвого викривлення був обумовлений, головним чином, наявними бізнес-ризиками Товариства. Інформація щодо оцінки ризиків суттєвого викривлення на рівні фінансової звітності та тверджень внаслідок шахрайства наведена нижче у підрозділі «Основні застереження щодо ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності» цього розділу нашого Звіту незалежного аудитора.

За нашими аудиторськими оцінками бізнес-ризиками полягали у:

- фінансових ризиках, притаманних діяльності Товариства;
- операційних ризиках та ризиках загрози інформаційній безпеці;
- ринкових ризиках та інших ризиках, пов'язаних з економічною невизначеністю, результат якої залежить від подій, що не є під безпосереднім контролем Товариства.

Опис та оцінку найбільш значущих ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності в тому числі внаслідок шахрайства та посилання на відповідні розкриття інформації у фінансовій звітності наведені в розділі «Ключові питання аудиту» Аудиторського звіту.

Опис заходів, вжитих для врегулювання ідентифікованих ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності

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

- підвищили рівень професійного скептицизму (тобто, підвищили уважність до документації та необхідність у підтвердженні пояснень чи заяв управлінського персоналу Товариства);
- призначили відповідний до цих обставин персонал для виконання обов'язкового аудиту, у тому числі, призначили контролера якості виконання завдання;
- досліджували чи були наявні істотні та/чи незвичні операції, що відбулися близько перед закінченням року та на початку наступного року;
- оцінили прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованості облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності, зроблених управлінським персоналом Товариства;
- 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;

- проаналізували висновок щодо прийнятності використання управлінським персоналом Товариства припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку на основі отриманих аудиторських доказів. Період оцінки безперервної діяльності охоплював період не менше дванадцяти місяців від дати затвердження фінансової звітності;

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

Основні застереження щодо ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності

Основним застереженням є застереження щодо ризику шахрайства. Відповідно до вимог МСА 240, під час планування аудиту ми розглядали схильність Товариства до шахрайства, з урахуванням бізнес-середовища, а також засобів і методів контролю, встановлених і підтримуваних управлінським персоналом, а також характером угод, активів і зобов'язань, відображених в бухгалтерському обліку.

Під час планування нашого аудиту ми здійснювали запити управлінському персоналу Товариства щодо наявності у нього інформації про будь-які знання про фактичні випадки шахрайства, які мали місце, підозрюване шахрайство, яке має вплив на Товариство. У відповідь на такі запити управлінський персонал надав письмову оцінку ризику шахрайства Товариства, згідно з якою ризик шахрайства є низьким.

Проте, основна відповідальність за запобігання і виявлення шахрайства лежить саме на управлінському персоналі Товариства, який не повинен покладатися на проведення аудиту для уникнення своїх обов'язків, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю, які внаслідок властивих для аудиту обмежень можуть бути невиявлені. Властиві аудиту обмеження викладені у розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

Пояснення щодо результативності аудиту в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством

Цілі нашого аудиту щодо шахрайства, полягають в ідентифікації та оцінці ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства, отриманні прийнятних аудиторських доказів в достатньому обсязі щодо оцінених ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства за допомогою виконання належних аудиторських процедур у відповідь на ці ризики, а також в прийнятті необхідних заходів щодо фактичних або підозрюваних випадків шахрайства, виявлених в ході аудиту. Однак основну відповідальність за запобігання і виявлення випадків шахрайства несуть ті, кого наділено найвищими повноваженнями, і управлінський персонал Товариства.

Узгодженість Звіту незалежного аудитора з додатковим звітом для аудиторського комітету

Ми підтверджуємо, що наша аудиторська думка щодо фінансової звітності, викладена в цьому звіті незалежного аудитора, узгоджується з Додатковим звітом



аудиторському комітету, який складався у відповідності до вимог статті 35 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

Надання послуг, заборонених законодавством та незалежність ключового партнера з аудиту та аудиторської фірми від Товариства при проведенні аудиту

Нами не надавались Товариству послуги, заборонені законодавством, як це передбачено статтею 6 та 27 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

Твердження про нашу незалежність по відношенню до Товариства, у тому числі ключового партнера з аудиту фінансової звітності, викладена у розділах «Основа для висловлення думки» та «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

Інформація про інші надані Товариству або контрольованим ним суб'єктам господарювання послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту

Крім послуг з обов'язкового аудиту, інші послуги, інформація щодо яких не розкрито у Звіті про управління, або фінансовій звітності Товариства за 2022 рік, Товариству не надавались.

Впродовж періоду, що перевірявся, Товариство не мало контрольованих нею суб'єктів господарської діяльності (дочірніх підприємств).

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень

Опис обсягу аудиту викладений у розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

Через властиві для аудиту обмеження разом із властивими обмеженнями системи внутрішнього контролю існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення можна не виявити, навіть якщо аудит належно спланований і виконаний відповідно до МСА.

Дотримання вимог законодавства

Ми приділяли особливу увагу тим законам і нормативним актам, які безпосередньо впливали на фінансову звітність або які мали фундаментальний вплив на діяльність Товариства. Нами не було ідентифіковано недотримання вимог законодавства, яке має безпосередній вплив на фінансову звітність або мало фундаментальний вплив на діяльність Товариства.

Основні відомості про аудиторську фірму:

Повна назва: Товариство з обмеженою відповідальністю "Кьюдос Україна";

Код ЄДРПОУ: 31518331;



ТОВ «Кьюдос Україна» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, який веде Орган суспільного нагляду до аудиторською діяльністю відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. №2258-VIII (номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 2845), посилання: <https://register.apob.org.ua/uk/search>

Юридична адреса: Україна, 03187, м. Київ, вул. Теремківська, 17, кв.37;

Адреса для листування: 03188, Україна, м. Київ, просп. А. Глушкова 9-В, оф.249;

Телефон: (073) 311-72-13;

Ел.пошта: info@kudos-ua.com;

Сайт: <https://www.kudos-ua.com/>;

Договір на проведення аудиту: № 0803/24 від «12» березня 2024 року;

Аудит розпочато: «12» березня 2024 року;

Аудит закінчено: «30» квітня 2024 року.

Ключовий партнер із аудиту

Аудитор ТОВ «Кьюдос Україна»

№ 102733 у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, посилання:

<https://register.apob.org.ua/uk/search>

Тетяна ЧУМАКОВА

Директор ТОВ «Кьюдос Україна»

№ 100886 у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, посилання:

<https://register.apob.org.ua/uk/search>



Вікторія БІРЮЧЕНКО

Дата аудиторського звіту:

«30» квітня 2024 року.



Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»

**Фінансова звітність
відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності
та звіт незалежного аудитора**

31 грудня 2022 року

Зміст

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

Звіт про фінансовий стан	3
Звіт про сукупний дохід, прибуток та збиток	4
Звіт про зміни у власному капіталі	5
Звіт про рух грошових коштів	6
Примітки фінансової звітності	7
1. 7	
2. 7	
3. 9	
4. 17	
5. 19	
6. 19	
7. 21	
8. 21	
9. 22	
10. 22	
11. 23	
12. 23	
13. 25	
14. 25	
15. 25	
16. 27	
17. 27	
18. 27	
19. 28	
20. 29	
21. 32	
22. 32	
23. 32	
24. 33	

Заява про відповідальність керівництва за підготовку і затвердження фінансової звітності

Керівництво ТОВ «НОВУС 1» (надалі – Компанія) відповідає за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2022 року, результати її діяльності, а також рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі за текстом - МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності керівництво Компанії несе відповідальність за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їхнє послідовне застосування;
- Застосування обґрунтованих оцінок і допущень;
- Дотримання відповідних МСФЗ і розкриття усіх суттєвих відхилень в примітках до фінансової звітності;
- Підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що Компанія продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво Компанії також несе відповідальність за:

- Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю в Компанії;
- Підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансовий стан Компанії та забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- Вживання заходів у межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Компанії;
- Запобігання і виявлення фактів шахрайства та інших зловживань.

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, була затверджена до випуску та підписана від імені Керівництва Компанії 30 квітня 2024 року:



Заїчко П.А.
Головний бухгалтер

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2022 року

У тисячах гривень	Прим.	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
АКТИВИ			
Непоточні активи			
Основні засоби	7	97 556	118 970
Інвестиційна нерухомість	8	302 974	341 971
Нематеріальні активи за винятком гудвілу		-	-
Відстрочені податкові активи		-	-
Всього непоточних активів		400 530	460 941
Поточні активи			
Поточні запаси	9	0	121
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	10	83 789	39 291
Грошові кошти та їх еквіваленти	11	2 246	18
Всього поточних активів		86 035	39 430
ВСЬОГО АКТИВІВ		486 565	500 371
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ			
Статутний капітал		1 121 375	1 121 375
інша частка участі в капіталі		419 414	419 414
Накопичений збиток		(1 243 461)	(1 275 575)
Всього власного капіталу		297 328	265 214
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Непоточні зобов'язання			
Відстрочені зобов'язання з податку на прибуток	18	3 855	7 145
Всього непоточних зобов'язань		3 855	7 145
Поточні зобов'язання			
Інші поточні фінансові зобов'язання	12	152 142	178 142
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	13	28 915	45 282
Інші поточні забезпечення	14	2 783	2 627
Поточні податкові зобов'язання, поточні		1 542	1 961
Інші поточні нефінансові зобов'язання		-	-
Всього поточних зобов'язань		185 382	228 012
Всього зобов'язань		189 236	235 157
ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ТА ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ		486 565	500 371



Зайченко Л.А.
Головний бухгалтер

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток за 2022 рік

У тисячах гривень	Прим.	2022 рік	2021 рік
Дохід від звичайної діяльності	15	63 445	1 127 162
Собівартість реалізації	16	(32 350)	(782 307)
Прямі операційні витрати на нерухомість	16	-	(13 381)
Валовий прибуток		31 095	331 474
Інші доходи	16	16 945	225 724
Витрати на збут	16	(8)	(291 120)
Адміністративні витрати	16	(17 701)	(58 746)
Інша витрата	16	(1 507)	(18 435)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		28 824	188 897
Фінансові доходи			51 262
Фінансові витрати	17		(15 199)
Прибуток/(збиток) до оподаткування		28 824	224 960
Податкові (витрати)/ доходи	18	3 290	(37 008)
Прибуток / (збиток) за рік		32 114	187 952
Загальна сума сукупного прибутку / (збитку)		32 114	187 952



Панасенко О.П.
Директор

Ідентифікаційний
код 25289083

Заїчко Л.А.
Головний бухгалтер

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про зміни у власному капіталі станом на 31 грудня 2022 року

У тисячах гривень	Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі	Накопичений збиток	Всього
Залишок на 31 грудня 2020 р.	1 121 375	219 414	(1 463 527)	(122 738)
Прибуток	-	-	187 952	187 952
Сукупний дохід	-	-	187 952	187 952
Збільшення через операції з власниками, власний капітал	-	200 000	-	200 000
Залишок на 31 грудня 2021 р.	1 121 375	419 414	(1 275 575)	265 214
Прибуток	-	-	32 114	32 114
Сукупний дохід	-	-	32 114	32 114
Випуск власного капіталу	-	419 414	-	419 414
Залишок на 31 грудня 2022 р.	1 121 375	419 414	(1 243 461)	297 328



Панасенко О.Л.
 Директор

Заїчко Л.А.
 Головний бухгалтер

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про рух грошових коштів за 2022 рік

У тисячах гривень	Прим.	2022 рік	2021 рік
Грошові потоки (для) від операційної діяльності			
Прибуток/(збиток)		32 114	187 952
Коригування для узгодження збитку:			
Коригування витрат (доходів) податку на прибуток		(3 290)	37 008
Коригування витрат зносу	7, 8	35 253	101 568
Коригування доходів (витрат) на знецінення активів у формі права користування та основних засобів	7	4 267	-
Коригування прибутків (збитків) від вибуття непоточних активів		21 816	(221 826)
Фінансові витрати		-	15 199
Коригування нереалізованих прибутків (збитків) від курсових різниць		309	(952)
Коригування зменшення торговельної та іншої операційної дебіторської заборгованості		(83 912)	35 588
Коригування зменшення запасів		121	170 398
Коригування зменшення торговельної та іншої кредиторської заборгованості		(16 004)	(308 081)
Інші коригування негрошових статей		(267)	(50 316)
Грошові кошти отримані від основної діяльності		(9 593)	(33 462)
Проценти отримані		-	972
Чисті грошові потоки (використані в операційній діяльності) від операційної діяльності		(9 593)	(32 489)
Грошові потоки для інвестиційної діяльності			
Придбання основних засобів		(920)	(21 692)
Надходження від продажу основних засобів		38 741	595 277
Чисті грошові потоки, використані в інвестиційній діяльності		37 821	573 585
Грошові потоки від фінансової діяльності			
Надходження від запозичень	12		36 331
Проценти сплачені	12		-
Погашення запозичень	12	(26 000)	(610 000)
Надходження від випуску інших інструментів власного капіталу			-
Виплати процентів за орендними зобов'язаннями	12		(1 079)
Виплати за орендними зобов'язаннями	12		(59 887)
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності		(26 000)	(634 635)
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду		18	93 558
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду		2246	18



Ганасенко О.Л.
Директор

Заїчко Л.А.
Головний бухгалтер

Примітки на стор. 7 - 36 є невід'ємною частиною цієї фінансової звітності.

1. Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1» та її діяльність

Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності за 2022 рік для Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1» (далі - ТОВ «НОВУС 1» або «Компанія»).

Компанія зареєстрована в Україні та є резидентом України. Компанія є товариством з обмеженою відповідальністю і була утворена відповідно до законодавства України.

30 листопада 2020 року материнською компанією ПІІ «Білла-Україна», яка володіє 100% капіталу Компанії, стало закрите акціонерне товариство «Консул Трейд Гаус» юридична особа, що належним чином створена та існує відповідно до законодавства Литви. Місцезнаходженням ЗАТ «Консул Трейд Гаус» є Литва, м. Вільнюс проспект Гядимино, 35, код юридичної особи 302284716. Станом на 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2020 року безпосередньою материнською компанією залишається закрите акціонерне товариство «Консул Трейд Гаус». Кінцевими бенефіціарними власниками Компанії на 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2020 року є Раймондас Туменас, Агне Рузгіене, Марина Познякова

24 листопада 2021 року юридична особа ПІІ «Білла-Україна» була перейменована на ПІІ «НОВУС ПЛЮС» (далі - ПІІ «НОВУС ПЛЮС» або «Компанія»).

22 грудня 2023 року ПІІ «НОВУС ПЛЮС» змінило організаційно-правову форму та було перейменовано на ТОВ «НОВУС 1» (далі – ТОВ «НОВУС 1»).

Для цілей цієї звітності в деяких розкриттях інформації використовується попередня назва Компанії, якщо на думку керівництва таке представлення інформації є більш доцільним.

Компанія не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Компанія є підприємством, що становить суспільний інтерес.

Компанія не має дочірніх компаній.

Основна діяльність. Основною діяльністю Компанії є здача в оренду нерухомості. Роздрібна торгівля припинилась повністю після 31 жовтня 2021 р.

Юридична адреса та місце провадження діяльності. Юридична адреса Компанії: пр Правди, буд 47, Україна, м. Київ, 04208, Україна. Місце провадження діяльності Компанії: Україна, переважно Київ та Київська область.

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

2. Умови, в яких працює Компанія

Українська економіка має риси, притаманні ринкам, що розвиваються, і на її розвиток значною мірою впливають фіскальна та грошово-кредитна політика, ухвалена українським урядом, а також розвиток правового, регуляторного та політичного середовища, яке швидко змінюється.

У 2022 році реальний ВВП зменшилось приблизно на 29,1% (2021: 3.2 % зріс), а річна інфляція склала 26,6% (2021: 10%) згідно зі статистикою, опублікованою Державною службою статистики України. Зростання інфляції у 2022 році змусило НБУ розпочати посилення монетарної політики та підвищити облікову ставку з 10% з 20 січня 2022 року до 25% з 3 червня 2022 року.

Станом на 31 грудня 2022 року офіційний курс НБУ щодо гривні до євро становив 38,95 грн за 1 євро проти 30,92 грн за 1 євро на 31 грудня 2021 року.

Події, спричинені швидким поширенням коронавірусу, призвели до розриву ліквідності деяких банків та зростання попиту на міжбанківські кредитні послуги. Для підтримки фінансової стабільності НБУ змінив операційну структуру своєї грошово-кредитної політики, впровадив довгострокове рефінансування банків, підтримав банки готівкою в іноземній валюті, відклав формування банком буфера капіталу, запропонував банкам запровадити спеціальний пільговий період обслуговування кредитів у період карантину для населення та бізнесу (заходи допомоги).

Військовий конфлікт на частинах Донецької та Луганської областей, який почався навесні 2014 року, залишився невирішеним. 21 лютого 2022 року Росія визнала Донецьку народну республіку та Луганську народну республіку, дві самопроголошені сепаратистські держави на Донбасі.

Війна почалася вранці 24 лютого, коли Росія оголосила про «спеціальну військову операцію» з «демлітаризації та денацифікації» України. Велике наземне вторгнення послідувало з кількох напрямків.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

Володимир Зеленський запровадив воєнний стан і загальну мобілізацію всіх громадян України чоловічої статі віком від 18 до 60 років, яким заборонено виїзд з країни.

Російські атаки були розпочаті на північному фронті з боку Білорусі в напрямку Києва, північно-східному фронті в напрямку Харкова, південному фронті з боку Криму та південно-східному фронті з Луганська та Донецька.

Зазначаючи великих втрат і сильного опору українців, російські війська до 3 квітня відступили з Київщини.

Протягом 8-12 вересня 2022 року українська армія провела успішний контрнаступ на Харківщині.

Декілька регіонів України залишаються частково окупованими (Луганська область, Херсонська область, Запорізька область, Донецька область, Миколаївська область та Харківська область), а Автономна Республіка Крим наразі повністю окупована.

Крім того, за даними ООН, кількість біженців, які залишили Україну під час війни, перевищила 7,5 млн осіб, а кількість внутрішньо переміщених осіб перевищує 7 млн осіб.

Вторгнення викликало широкий міжнародний осуд. Генеральна Асамблея ООН ухвалила резолюцію, в якій засудила вторгнення та вимагала повного виведення російських військ. Міжнародний суд зобов'язав Росію призупинити військові операції, а Рада Європи виключила Росію. Багато країн запровадили санкції проти Росії, які вплинули на економіку Росії та світу, надали Україні гуманітарну та військову допомогу. Міжнародний кримінальний суд відкрив розслідування злочинів проти людяності в Україні з 2013 року, а також військових злочинів під час вторгнення 2022 року.

За півтора роки повномасштабної війни українська економіка і бізнес повністю адаптувалися до поточних умов. Так, наприклад, у червні 2023 було зареєстровано рекордну кількість підприємців за останні три роки. Загалом за перше півріччя 2023 року українці відкрили трохи менше 134 тисяч нових справ — це майже 70% від кількості відкритих фопів за весь 2022 рік.

Український уряд отримав фінансування та пожертви від міжнародних організацій та різних країн для підтримки фінансової стабільності та фінансування соціальних виплат і військових потреб (Міжнародний валютний фонд, Європейський Союз та від багатьох країн).

З 3 червня 2022 року Національний банк України підвищив облікову ставку з 10% до 25%. Протягом 2023 року облікова ставка поступово знижувалася. З 15 грудня 2023 року облікова ставка знизилася до 15 % річних, що було затверджено рішенням Правління НБУ від 14 грудня 2023 року № 448-рш "Про розмір облікової ставки". Крім того, НБУ ввів обмеження на зняття готівки та обмін гривні на іноземну валюту та перейшов з гнучкого на фіксований режим обмінного курсу на валютному ринку 36,5686 грн за 1 долар для забезпечення надійної та стабільної роботи фінансової системи країни. Крім того, НБУ ввів заборону на проведення операцій в Україні з використанням рахунків резидентів Росії чи Білорусі та юридичних осіб, кінцеві бенефіціарні власники яких знаходяться в цих країнах (за винятком підприємств і установ, які забезпечують виконання державних мобілізаційних планів, і організацій, які мають спеціальний дозвіл НБУ). Незважаючи на нинішню нестабільну ситуацію, банківська система залишається стабільною, з достатньою ліквідністю, навіть в умовах воєнного стану всі банківські послуги доступні її клієнтам, як юридичним, так і фізичним особам.

Протягом 2022-2023 років було введено ряд законодавчих змін, які діють на період воєнного стану, наприклад: право на застосування суб'єктами господарювання спрощеної системи оподаткування III групи за ставкою 2%, норми щодо звільнення від оподаткування ПДВ у разі постачання товарів на користь Збройних Сил, Національної гвардії, інших військ територіальної оборони України, у тому числі медичних установ, крім випадків, коли такі операції з постачання товарів і послуг оподатковуються за нульовою ставкою. ПДВ, орендодавці звільняються від сплати земельного податку та оренди земель (що належать до державної та комунальної власності), розташованих на територіях: на яких ведуться бойові дії; тимчасово окуповані території, визначені Кабінетом Міністрів України; та які визначені як забруднені вибухонебезпечними предметами та/або які містять укріплення та інші зміни, які значно менше впливають на діяльність Компанії.

Майбутні наслідки поточної економічної ситуації та вищевказаних заходів важко передбачити, і поточні очікування та оцінки керівництва можуть відрізнятись від фактичних результатів.

Компанія продовжує свою діяльність за цих обставин. Вплив поточної ситуації на діяльність Компанії розкривається у Примітці 4.

3. Основні принципи облікової політики

Основа підготовки. Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та вимог Закону України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні”. Ця фінансова звітність підготовлена за принципом історичної вартості, з коригуваннями на початкове визнання фінансових інструментів за справедливою вартістю. 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, якщо не зазначено інше.

Відповідно до пункту 5 Статті 12 Закону України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» суб'єкти господарювання, які складають фінансову звітність за МСФЗ, складають і подають фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами в єдиному електронному форматі (iXBRL).

Підготовка фінансової звітності відповідно до МСФЗ, вимагає застосування певних важливих бухгалтерських оцінок. Вона також вимагає, щоб при застосуванні облікової політики Компанії її керівництво застосувало 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.

Безперервність діяльності. Керівництво Компанії підготувало цю фінансову звітність відповідно до принципу подальшої безперервності діяльності (Примітка 4).

Переоцінка іноземної валюти. Функціональною валютою Компанії і валютою представлення 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. Станом на 31.12.2022 курс обміну, що використовувався для перерахунку сум в іноземній валюті, був таким: 1 долар США = 36,5686 гривень; 1 Євро = 38,9510 гривень (на 31 грудня 2021 року курс обміну, був таким: 1 долар США = 27,2782 гривень; 1 Євро = 30,9226 гривень).

Основні засоби. Основні засоби обліковані за первісною вартістю, за вирахуванням накопиченої амортизації та знецінення, якщо потрібно. До складу основних засобів включені об'єкти незавершеного будівництва для майбутнього використання в якості основних засобів.

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 справедливую 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 в інших прибутках/(збитках).

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

	<u>Строки експлуатації у роках</u>
Будівлі	20-50
Виробниче та інше обладнання	10-20
Інше	5-10

Удосконалення орендованого майна

Протягом строку їх використання або строку оренди, залежно від того, який із них менше

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.

Інвестиційна нерухомість. Інвестиційна нерухомість – це майно, яким Компанія володіє для отримання доходу від здачі його в оренду або для приросту капіталу, або для обох цих цілей, і яке сама Компанія не займає.

Інвестиційна нерухомість обліковується за первісною вартістю, що включає витрати на проведення операції, а в подальшому коригується на суму накопиченої амортизації та резерву на знецінення, якщо потрібно. У разі наявності ознак знецінення інвестиційної нерухомості, Компанія оцінює її вартість відшкодування за вартістю використання або за справедливою вартістю за вирахуванням витрат на вибуття, залежно від того, яка з них більша. Балансова вартість інвестиційної нерухомості зменшується до її вартості відшкодування за рахунок списання на прибуток чи збиток за рік. Збиток від знецінення, визнаний у попередніх роках, сторнується у тому випадку, якщо в оцінках, використаних для визначення вартості відшкодування активу, відбулися зміни.

Подальші витрати капіталізуються, лише якщо ймовірно, що Компанія отримає від цього активу майбутні економічні вигоди, а його вартість можна достовірно оцінити. Всі інші витрати на ремонт та обслуговування визнаються в момент їх виникнення.

Амортизація об'єктів інвестиційної нерухомості розраховується лінійним методом з метою рівномірного зменшення їхньої первісної до ліквідаційної вартості протягом строку їх експлуатації, що становить 20-50 років:

Активи у формі права користування. Компанія орендує різноманітні приміщення для супермаркетів. 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. Проте за договорами оренди нерухомості, в яких Компанія виступає орендарем, вона прийняла рішення не відокремлювати компоненти оренди та компоненти, які не є орендою, а відобразити їх в якості одного компонента оренди.

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 включені у статтю основні засоби, групу будівлі, у Звіті про фінансовий стан.

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:

	<u>Строки корисного використання у роках</u>
Будівлі	5-15

Нематеріальні активи за винятком гудвілу. Нематеріальні активи Компанії мають кінцевий термін використання та включають переважно капіталізоване програмне забезпечення, патенти, торгові марки та

ліцензії.

Придбані ліцензії на комп'ютерне програмне забезпечення, патенти та торгові марки капіталізуються на основі витрат, понесених на їх придбання та впровадження.

Витрати, безпосередньо пов'язані з розробкою унікальних програмних продуктів, які можуть бути ідентифіковані, контролюються Компанією і, ймовірно, принесуть додаткові економічні вигоди, що перевищують витрати, обліковуються у складі нематеріальних активів. Капіталізовані витрати включають витрати на персонал, який займається розробкою програмного забезпечення, та відповідну частину накладних витрат. Усі інші витрати, пов'язані з програмним забезпеченням (наприклад, його обслуговуванням), відносяться на видатки по мірі їх здійснення.

Нематеріальні активи амортизуються лінійним методом протягом строку їх використання:

Строки корисного
використання у роках
4 роки

Ліцензії на програмне забезпечення

У разі знецінення нематеріальних активів, їхня балансова вартість зменшується до вартості використання чи справедливої вартості за мінусом витрат на вибуття, залежно від того, яка з них більша.

Фінансові інструменти – основні терміни оцінки. *Справедлива вартість* – це ціна, яка була б отримана від продажу активу або сплачена за зобов'язанням при звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Найкращим підтвердженням справедливої вартості є ціна на активному ринку. Активний ринок – це такий ринок, на якому операції щодо активів і зобов'язань мають місце із достатньою частотою та в достатніх обсягах для того, щоб забезпечити інформацію щодо ціноутворення на поточній основі.

Справедлива вартість фінансових інструментів, що торгуються на активному ринку, вимірюється як добуток ціни котирування на ринку за окремим активом або зобов'язанням та кількості фінансових інструментів, що утримується організацією. Цей принцип дотримується, навіть якщо звичайний денний обсяг торгів на ринку не є достатнім, щоб абсорбувати кількість інструментів, що утримується Компанією, і якщо заява на розміщення усїєї позиції в межах однієї транзакції може вплинути на ціну котирування.

Методи оцінки, такі як модель дисконтування грошових потоків, а також моделі, основані на даних аналогічних операцій, що здійснюються на ринкових умовах, або на результатах аналізу фінансових даних об'єкта інвестицій, використовуються для визначення справедливої вартості окремих фінансових інструментів, для яких ринкова інформація про ціну угод відсутня. Оцінки справедливої вартості аналізуються за рівнями ієрархії справедливої вартості наступним чином: (i) до Рівня 1 відносяться оцінки за цінами котирувань (нескоригованих) на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань, (ii) до Рівня 2 - отримані за допомогою методів оцінки, в яких усі використані істотні вхідні дані, які або прямо (наприклад, ціна), або опосередковано (наприклад, розраховані на основі ціни) є спостережуваними для активу або зобов'язання (тобто, наприклад, розраховані на основі ціни), і (iii) оцінки Рівня 3 - це оцінки, що не основані виключно на спостережуваних ринкових даних (тобто для оцінки потрібен значний обсяг вхідних даних, які не спостерігаються на ринку). Перехід з рівня на рівень ієрархії справедливої вартості вважається таким, що мав місце станом на кінець звітного періоду.

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. Ефективна процентна ставка використовується для дисконтування грошових потоків по інструментах із плаваючою ставкою до наступної дати зміни процентної ставки, за винятком премії чи дисконту, які відображають кредитний спред

понад плаваючу ставку, встановлену для даного інструмента, або інших змінних факторах, які не змінюються залежно від ринкових ставок. Такі премії або дисконти амортизуються протягом всього очікуваного терміну дії інструмента. Розрахунок поточної вартості включає всі комісійні та виплати, сплачені або отримані сторонами договору, що є невід'ємною частиною ефективною процентної ставки. Для активів, які є придбаними чи створеними кредитно-знеціненими (РОСІ) фінансовими активами при первісному визнанні, ефективна процентна ставка коригується на кредитний ризик, тобто розраховується на основі очікуваних грошових потоків при первісному визнанні, а не на основі договірних грошових потоків.

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.

Для визначення справедливої вартості кредитів, отриманих від пов'язаних сторін, які не торгуються на активному ринку, Компанія використовує такі моделі оцінки, як модель дисконтованих грошових потоків. Існує ймовірність виникнення різниць між справедливою вартістю при початковому визнанні, якою вважається ціна операції, та сумою, визначеною при початковому визнанні із використанням оціночної методики, що потребує використання вхідних параметрів Рівня 3. Якщо після калібрування вхідних параметрів для моделей оцінки виникають різниці, такі різниці рівномірно амортизуються протягом строку дії кредитів, отриманих від пов'язаних сторін. У разі використання в оцінці даних Рівня 1 або Рівня 2, різниці, що виникають, визнаються безпосередньо у складі прибутку чи збитку.

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.

Бізнес-модель визначається для групи активів (на рівні портфеля) на основі всіх відповідних доказів діяльності, яку Компанія має намір здійснити для досягнення цілі, встановленої для портфеля, наявного на дату оцінки. Фактори, які Компанія враховує при визначенні бізнес-моделі, включають мету і склад портфеля, минулий досвід отримання грошових потоків по відповідних активах, підходи до оцінки та управління ризиками, методи оцінки доходності активів та схему виплат керівникам.

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 («тест на виплати основної суми боргу та процентів» або «SPPI-тест»). Фінансові активи із вбудованими похідними інструментами розглядаються у сукупності, щоб визначити, чи є грошові потоки по них виплатами виключно основної суми боргу та процентів. У ході такої оцінки Компанія аналізує, чи відповідають передбачені договором грошові потоки умовам базового кредитного договору, тобто проценти включають тільки відшкодування щодо кредитного ризику, вартості грошей у часі, інших ризиків базового кредитного договору та маржу прибутку. Якщо умови договору передбачають схильність до ризику чи волатильності, які не відповідають умовам базового кредитного договору, відповідний фінансовий актив класифікується та оцінюється за справедливою вартістю через прибуток чи збиток. SPPI-тест виконується при первісному визнанні активу, а подальша переоцінка не проводиться.

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. На основі прогнозів Компанія оцінює очікувані кредитні збитки, пов'язані з борговими інструментами, які оцінюються за амортизованою вартістю та за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, та з ризиками, які виникають у зв'язку із зобов'язаннями щодо надання кредитів та договорами фінансової гарантії, для активів за договорами з покупцями. Компанія оцінює очікувані кредитні збитки і визнає чисті збитки від знецінення фінансових активів і активів за договорами з покупцями на кожну звітну дату. Оцінка очікуваних кредитних збитків відображає: (i) об'єктивну і зважену з урахуванням імовірності суму, визначену шляхом оцінки діапазону можливих результатів, (ii) вартість грошей у часі та (iii) всю обґрунтовану і підтверджену інформацію про минулі події, поточні умови та прогнозовані майбутні економічні умови, доступну на звітну дату без надмірних витрат і зусиль.

Компанія застосовує спрощену модель обліку знецінення щодо дебіторської заборгованості за основною діяльністю. Для інших фінансових активів Компанія застосовує триетапну модель обліку знецінення на основі змін кредитної якості з моменту первісного визнання. Фінансовий інструмент, який не є знеціненим при первісному визнанні, класифікується як такий, що відноситься до Етапу 1. Для фінансових активів Етапу 1 очікувані кредитні збитки оцінюються за сумою, яка дорівнює частині очікуваних кредитних збитків за весь строк, що виникають внаслідок дефолтів, які можуть відбутися протягом наступних 12 місяців чи до дати погашення відповідно до договору, якщо вона настає до закінчення 12 місяців («12-місячні очікувані кредитні збитки»). Якщо Компанія ідентифікує значне підвищення кредитного ризику з моменту первісного визнання, актив переводиться в Етап 2, а очікувані кредитні збитки за цим активом оцінюються на основі очікуваних

кредитних збитків за весь строк, тобто до дати погашення відповідно до договору, але з урахуванням очікуваної передоплати, якщо вона передбачена («очікувані кредитні збитки за весь строк»). Якщо Компанія визначає, що фінансовий актив є знеціненим, актив переводиться в Етап 3, і очікувані по ньому кредитні збитки оцінюються як очікувані кредитні збитки за весь строк.

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. 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 (i) 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 збереженим, 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 (наприклад, участь у прибутку чи дохід на капітал), суттєвої зміни процентної ставки, зміни валютної деномінації, появи нового чи додаткового кредитного забезпечення, які чинять істотний вплив на кредитний ризик, пов'язаний з активом, або значного подовження строку кредиту у випадках, коли позичальник не зазнає фінансових труднощів.

Якщо модифіковані умови суттєво відрізняються, так що права на грошові потоки від первісного активу спливають, Компанія припиняє визнання первісного фінансового активу і визнає новий актив за справедливою вартістю. Датою перегляду умов вважається дата первісного визнання для цілей розрахунку подальшого знецінення, у тому числі для визначення факту значного підвищення кредитного ризику. Компанія також оцінює відповідність нового кредиту чи боргового інструмента критерію виплат виключно основної суми боргу та процентів. Будь-яка різниця між балансовою вартістю первісного активу, визнання якого припинене, та справедливою вартістю нового, суттєво модифікованого активу відображається у складі прибутку чи збитку, якщо різниця, по суті, не відноситься до операції з капіталом із власниками.

У ситуації, коли перегляд умов був викликаний фінансовими труднощами контрагента чи його неспроможністю виконати первинно узгоджені платежі, Компанія порівнює первісні та скориговані грошові потоки, щоб оцінити, чи відрізняються істотно ризики та вигоди від активу в результаті модифікації договірних умов. Якщо ризики і вигоди не змінюються, істотна відмінність модифікованого активу від первісного активу відсутня, і його модифікація не призводить до припинення визнання. Компанія здійснює перерахунок валової балансової вартості шляхом дисконтування модифікованих грошових потоків за договором за первісною ефективною процентною ставкою (чи за ефективною процентною ставкою, скоригованою з урахуванням кредитного ризику для придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів) і визнає прибуток чи збиток від модифікації у складі прибутку чи збитку.

Фінансові зобов'язання – категорії оцінки. Фінансові зобов'язання класифікуються як у подальшому

оцінювані за амортизованою вартістю, крім: (i) фінансових зобов'язань, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток: ця класифікація застосовується до похідних фінансових інструментів, фінансових зобов'язань, утримуваних для торгівлі (наприклад, короткі позиції по цінних паперах), умовної винагороди, визнаної покупцем при об'єднанні бізнесу, та інших фінансових зобов'язань, визначених як такі при первісному визнанні; та (ii) договорів фінансової гарантії та зобов'язань із надання кредитів.

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).

Обмін борговими інструментами з істотно відмінними умовами між Компанією та її первісними кредиторами, а також суттєві модифікації умов існуючих фінансових зобов'язань обліковуються як погашення первісного фінансового зобов'язання та визнання нового фінансового зобов'язання. Умови вважаються суттєво відмінними, якщо дисконтована приведена вартість грошових потоків відповідно до нових умов, включаючи всі сплачені винагороди за вирахуванням отриманих винагород, дисконтованих із використанням первісної ефективної процентної ставки, як мінімум, на 10% відрізняється від дисконтованої приведеної вартості решти грошових потоків від первісного фінансового зобов'язання. Крім того, враховуються інші якісні фактори, такі як валюта, в якій номінований інструмент, зміна виду процентної ставки, нові умови конвертації інструмента та зміна обмежувальних умов за кредитом. Якщо обмін борговими інструментами чи модифікація умов обліковується як погашення, всі витрати або сплачені винагороди визнаються у складі прибутку чи збитку від погашення. Якщо обмін або модифікація не обліковується як погашення, всі витрати чи сплачені винагороди відображаються як коригування балансової вартості зобов'язання і амортизуються протягом строку дії модифікованого зобов'язання, що залишився.

Модифікації зобов'язань, які не призводять до їх погашення, обліковуються як зміна оціночного значення за методом нарахування кумулятивної амортизації заднім числом, при цьому прибуток або збиток відображається у складі прибутку чи збитку, якщо економічна суть різниці у балансовій вартості не відноситься до операції з капіталом із власниками.

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.

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

Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість . Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість 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. Позикові кошти включені в статтю інші поточні фінансові зобов'язання у Звіті про фінансовий стан.

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.

Опціони на подовження та припинення оренди передбачені у низці договорів оренди будівель Компанії. Ці умови використовуються для забезпечення максимальної операційної гнучкості при управлінні активами, які Компанія використовує у своїй діяльності. Більшість опціонів на подовження або припинення оренди можуть бути виконані тільки Компанією, а не відповідним орендодавцем. Опціони на подовження (або період 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). В оцінку зобов'язання також включаються орендні платежі, які будуть здійснені у межах виконання опціонів на подовження, якщо існує достатня впевненість у тому, що оренду буде подовжено.

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.

Компанія зазнає впливу ризику потенційного збільшення змінних орендних платежів у майбутньому, що залежать від індексу чи ставки, яке не відображається в орендному зобов'язанні, доки не вступить у силу. Після проведення коригувань орендних платежів, які залежать від індексу чи ставки, виконується переоцінка зобов'язання з оренди з коригуванням вартості активу у формі права користування.

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 орендою обладнання і транспортних засобів 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.

Орендні зобов'язання включені в статті інші непоточні фінансові зобов'язання та інші поточні фінансові зобов'язання у Звіті про фінансовий стан.

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/кредит 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 Компанія станом на

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

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 було чинним 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 розгорнуто і розкривається окремо у складі активів і зобов'язань. У тих випадках, коли під очікувані кредитні збитки від дебіторської заборгованості був створений резерв, збиток від знецінення обліковується за валовою сумою заборгованості, включаючи ПДВ.

Поточні запаси. Запаси обліковуються за меншою з двох величин: собівартістю або чистою вартістю реалізації. Вартість запасів визначається за методом середньозваженої вартості. Запаси відображаються у звітності з урахуванням резервів, створених на випадок їхнього повільного руху, пошкодження або морального старіння. Чиста вартість реалізації – це розрахункова ціна реалізації у ході нормального ведення бізнесу за вирахуванням оціночних витрат на доведення запасів до завершеного стану та витрат на збут. Інші поточні забезпечення

Інші поточні забезпечення. Інші поточні забезпечення – це зобов'язання нефінансового характеру із невизначеним строком або сумою. Забезпечення 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. Забезпечення оцінюються за справедливо вартістю витрат, що, як очікується, будуть потрібними для погашення зобов'язання.

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.

Дохід від звичайної діяльності . Дохід від звичайної діяльності - це дохід, що виникає у ході звичайної діяльності Компанії. Дохід від звичайної діяльності 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. Дохід від звичайної діяльності визнається за вирахуванням знижок, повернень, податків на додану вартість, та акцизного податку .

Дохід від продажу товарів. Компанія має тільки одне зобов'язання за договором по продажу товарів. Продаж товару визнається у момент переходу контролю над товаром та отриманням коштів, тобто коли товари реалізовані покупцю.

Програма лояльності покупців. У Компанії наявна програма лояльності, дають право покупцям на отримання знижки в майбутніх покупках. Виручка визнається в момент продажу.

Дохід від продажу послуг. Дохід від продажу послуг складається з орендного доходу. Орендний дохід від операційної оренди визнається за прямолінійним методом протягом строку оренди. Коли Компанія надає своїм клієнтам пільги, вартість пільг визнається протягом строку оренди на прямолінійній основі як зменшення орендного доходу.

Компанія надає послуги за договорами з фіксованою та змінною винагородою. Якщо Компанія передає контроль над послугою протягом періоду і, відповідно, виконує зобов'язання до виконання протягом періоду, дохід від надання послуг визнається у тому звітному періоді, в якому послуги були надані. За договорами з фіксованою винагородою дохід визнається на основі обсягу послуг, фактично наданих до кінця звітного періоду, пропорційно загальному обсягу послуг, що надаються, оскільки покупець одночасно отримує і споживає вигоди.

Компанія має тільки одне зобов'язання за договором по наданню послуг.

Змінна частина орендних платежів, такі як орендна плата з обороту, перегляд орендної плати та індексація, відображаються як дохід у періоді, в якому вони були зароблені. Перегляд орендної плати визнається, коли такий перегляд узгоджений з орендарями.

Плата за послуги, що стягується з орендарів, включається у повному обсязі до складу доходу лише тоді, коли Група виступає у ролі принципала, а не агента.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

Прямі операційні витрати на нерухомість. Прямі операційні витрати – це витрати, безпосередньо пов'язані з експлуатацією наданої в оренду нерухомості. Вони визнаються у складі прибутку або збитку за методом нарахування у тому періоді, в якому вони були понесені.

Прямі операційні витрати компенсуються орендарями. Компенсаційні платежі від орендарів згортаються з відповідними операційними витратами на нерухомість, коли Компанія виступає в ролі агента та відображаються на нетто-основі.

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, платежів за планом із встановленими внесками відповідно до законодавства.

Зміни у фінансовій звітності після її випуску. Будь-які зміни у цій фінансовій звітності після її випуску вимагають затвердження керівництвом Компанії, яке ухвалило цю фінансову звітність до випуску.

Коригування помилок у порівняльних даних. Знецінення основних засобів, пов'язаних з об'єктами нерухомості, в яких були розташовані магазини Компанії, було помилково віднесено до Інших витрат у Звіті про сукупний дохід, прибуток або збиток за 2020 рік. У 2021 році Компанія вирішила відкоригувати порівняльну інформацію та класифікувати знецінення основних засобів як Витрати на збут у Звіті про сукупний дохід, прибуток або збиток - у тому ж рядку, в якому відображається амортизація цих активів. У 2022 році Компанія коригувань не було.

Вплив коригування порівняльної інформації на Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток за 2020 рік наведено у таблиці нижче:

У тисячах гривень	2020 (попередня презентація)	Ефект коригування	2020 (відкориговано)
Витрати на збут	(690 457)	(81 013)	(771 470)
Інша витрата	(172 369)	81 013	(91 356)

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. Керівництво Компанії підготувало цю фінансову звітність відповідно до принципу подальшої безперервності діяльності. При формуванні цього професійного судження керівництво врахувало фінансовий стан Компанії, поточні плани, результати діяльності та доступ до фінансових ресурсів.

У 2022 році Компанія отримала чистий прибуток у розмірі 32 114 тисяч гривень (2021 рік: отримала чистий прибуток у розмірі 187 952 тисяч гривень) і отримала чисті витрачання грошових коштів від операційної діяльності у розмірі 9 593 тисяч гривень (2021 рік: чисті витрачання грошових коштів у розмірі 32 489 тисяч гривень). Станом на 31 грудня 2022 року поточні зобов'язання Компанії перевищували поточні активи на 99 346 тисяч гривень (31 грудня 2021 року: перевищували поточні активи на 188 582 тисяч гривень).

Після звітної дати 24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Після цього Указом Президента України, схваленим Верховною Радою України, було негайно введено воєнний стан і відповідні тимчасові обмеження, що впливають на економічне середовище. У результаті бойових дій були окуповані окремі райони Київської, Харківської, Чернігівської, Сумської, Миколаївської, Запорізької та Херсонської областей. На даний момент північні регіони України (Київська, Чернігівська та Сумська області) звільнені українськими збройними силами. У той час як частина регіонів Харківської, Миколаївської та Херсонської області також були звільнені українськими збройними силами, у решті цих областей все ще тривають активні воєнні дії. У той же час Російська Федерація продовжує обстрілювати цивільні об'єкти та енергетичну інфраструктуру далеко від лінії фронту.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

До дати випуску цієї фінансової звітності акти збройної агресії російських військ надали руйнівного ефекту об'єктам української інфраструктури, призвели до тисячі смертей серед цивільного населення та спричинили суттєві негативні наслідки для громадян, бізнесу та економіки України в цілому.

Компанія розташована поза зоною відкритих бойових дій та продовжує працювати в звичайному робочому режимі. Керівництво вживає всіх необхідних заходів для ефективної роботи та продовження діяльності Компанії на безперервній основі. З початку війни жоден фізичний актив компанії не був пошкоджений або зруйнований внаслідок бойових дій або інших факторів, які могли б вплинути на якісні характеристики цих активів.

Виручка компанії залежить від товарообороту магазинів, які розташовані в будівлях, що Компанія здає в оренду. Виручка Компанії в першому півріччі 2022 року знизилася, відображаючи тимчасове падіння товарообороту основного клієнта Компанії в перші місяці війни. Причиною були логістичні труднощі на початку війни, а також суттєве падіння кількості покупців у зв'язку з масштабними переміщеннями населення.

Проте у 2023 році доходи Компанії почали зростати і майже досягли довоєнного рівня доходів через збільшення товарообороту основного клієнта Компанії. Станом на 30 вересня 2023 року Компанія отримала чисті операційні надходження грошових коштів, а її поточні активи перевищили поточні зобов'язання. Цьому сприяє стабілізація макроекономічних показників, налагодження логістичних шляхів та повернення населення в Київ.

Компанія продовжує своєчасно розраховуватися за всіма зобов'язаннями та забезпечує повне дотримання законодавства України. Податки, збори, інші обов'язкові платежі до державного та місцевих бюджетів сплачуються в повному обсязі.

Керівництво визнає, що майбутній розвиток воєнних дій і їх тривалість, становлять суттєву невизначеність, яка може викликати значні сумніви стосовно здатності Компанії продовжувати свою безперервну діяльність і, отже, Компанія може бути не в змозі реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання в ході звичайної діяльності у найближчому майбутньому. Незважаючи на суттєву невизначеність, пов'язану із війною в Україні, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації негативного впливу на Компанію та вважає, що застосування припущення про безперервність діяльності для складання окремої фінансової звітності станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року є обґрунтованим.

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 ймовірність використання відповідного податкового кредиту. Це передбачає наявність тимчасових різниць, сторнування яких очікується у майбутньому, і наявність достатнього майбутнього оподаткованого прибутку для здійснення вирахувань.

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 та аналіз ефективної процентної ставки. Умови операцій з пов'язаними сторонами описані у Примітці 7.

Строк оренди за МСФО 16. Можливості подовження та припинення договорів оренди передбачені у всіх договорах Компанії. Вони використовуються для забезпечення максимальної операційної гнучкості при управлінні активами, які Компанія використовує у своїй діяльності. Більшість умов щодо можливості подовження та припинення договорів може бути використана тільки Компанією, а не відповідним орендодавцем.

При визначенні строку оренди керівництво враховує усі факти та обставини, які створюють економічні стимули для використання можливості подовження договору чи відмови від можливості його припинення. 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 приміщень 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.
- Плани Компанії щодо закриття роздрібних магазинів протягом 2021 року.

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. Основна частина опціонів на подовження договору оренди приміщень не була відображена у складі зобов'язання з оренди, оскільки Компанія мала можливість замінити активи без значних витрат і порушень у звичайному порядку діяльності.

У тих випадках, коли опціон фактично виконаний (чи не виконаний) або у Компанії виникає зобов'язання виконати (чи не виконати) його, оцінка строку оренди переглядається. Оцінка наявності достатньої упевненості переглядається лише у разі значних подій або значних змін в обставинах, які впливають на оцінку і які Компанія може контролювати.

Ставки дисконтування, використані для визначення зобов'язань з оренди. Якщо процентну ставку, закладену у договорі оренди, неможливо визначити достовірно, Компанія використовує в якості основи для розрахунку ставки додаткових запозичень орендаря ставку залучення додаткових позикових коштів згідно з статистичними даними опублікованими на сайті Національного банку України щодо вартості кредитів у аналогічній договорам оренди валюти та з аналогічним терміном.

5. Запровадження нових або переглянутих стандартів та інтерпретацій та нові положення бухгалтерського обліку

Прийняття до застосування поправок до стандартів не завдало жодного впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені в фінансовій звітності, і не призвело до будь-яких змін в обліковій політиці Компанії та сумах, відображених за поточний або попередній роки.

Компанія застосувала такі зміни наступних стандартів для річних звітних періодів, що розпочалися після 1 січня 2021 року:

- Реформа базової процентної ставки – зміни МСФЗ 9 „Фінансові інструменти”, МСБО 39 „Фінансові інструменти: визнання та оцінка”, МСФЗ 7 „Фінансові інструменти: розкриття інформації”, МСФЗ 4 „Договори страхування” та МСФЗ 16 „Оренда” стосовно питань заміни у контексті реформи міжбанківської ставки пропозиції;
- Тимчасове спрощення практичного характеру до МСФЗ 16 «Оренда» для 2021 року, щодо пільгових умов сплати орендної плати у зв'язку з COVID-19. Зміни надають орендарям можливість використати звільнення від оцінки того, чи становлять пільгові умови сплати орендної плати у зв'язку з Covid-19 модифікацію договору оренди.

Деякі нові стандарти та зміни до стандартів набирають чинності для річних періодів, що починаються після 1 січня 2023 р., при цьому дозволяється їх завчасне застосування. Компанія прийняла рішення передчасно не застосовувати такі нові або змінені стандарти при складанні цієї фінансової звітності.

Наступні стандарти, поправки до стандартів і роз'яснення, які ще не набрали чинності, і, як очікується, не матимуть значного впливу на фінансову звітність Компанії:

- МСФЗ 17 «Договори страхування», набуття чинності перенесено на 01 січня 2023 року;
- Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО 28 - «Продаж або внесок активів в угодах між інвестором і його асоційованою організацією або спільним підприємством» (випущені 11 вересня 2014 року і набирають чинності для річних періодів, що починаються на дату, визначену МСФЗ);
- Поправки до МСБО 1 «Класифікації зобов'язань на поточні та довгострокові» (випущені 23 січня 2020 року і набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати);
- Зміни МСБО 1 та Практичні рекомендації із застосування МСФЗ 2: розкриття облікової політики (опубліковані 12 лютого 2021 року та вступають у силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2023 року або після цієї дати). Зміни МСБО 1 вимагають від організацій розкривати суттєву інформацію про облікову політику, а не основні положення облікової політики;
- Відстрочені податки, пов'язані з активами та зобов'язаннями, що виникають за однією операцією, – зміни МСБО 12 (опубліковані 7 травня 2021 року і вступають у силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2023 року або після цієї дати);
- Поправки щодо надходження до запланованого використання та обтяжливих контрактів – вартість виконання контракту, Посилання на Концептуальну основу – зміни обмеженої сфери застосування до МСБО 16, МСБО 37 та МСФЗ 3 і щорічні удосконалення МСФЗ 2018-2020 років – зміни МСФЗ 1, МСФЗ 9, МСФЗ 16 та МСБО 41 (випущені 14 травня 2020 року і набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати).

6. Розрахунки та операції з пов'язаними сторонами

Сторони вважаються пов'язаними, якщо вони знаходяться під спільним контролем або якщо одна з них може мати суттєвий вплив на іншу сторону чи спільний контроль над нею при прийнятті фінансових чи операційних

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

рішень. Під час розгляду кожного випадку відносин, що можуть являти собою відносини між пов'язаними сторонами, увага приділяється суті цих відносин, а не лише їх юридичній формі.

Станом на 31 грудня 2022 року залишки по операціях з пов'язаними сторонами були такими:

У тисячах гривень	Прим .	Компанії під спільним контролем	Всього
Валова сума іншої дебіторської заборгованості		58 168	58 168
Позикові кошти	12	152 142	152 142
Кредиторська заборгованість за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість		12 520	12 520

Станом на 31 грудня 2020 року в зв'язку зі зміною власника пов'язаною стороною як компанія під спільним контролем стала компанія ТОВ «Новус Україна». Заборгованість Компанії перед ТОВ «Новус Україна» на 31 грудня 2021 року склала 141 811 тисяч гривень (на 31 грудня 2020 року - 951 811 тисяч гривень). Всі залишки по операціях з пов'язаною стороною REWE на кінець 2020 були погашені. Протягом 2021 року 200 000 тисяч гривень було прощено компанією ТОВ «Новус Україна», що було відображено у Звіті про зміни у власному капіталі. Заборгованість Компанії перед ТОВ «Новус Україна» на 31 грудня 2022 року склала 115 811 тисяч гривень.

Станом на 31 грудня 2020 року в зв'язку зі зміною власника пов'язаною стороною як компанія під спільним контролем стала компанія ТОВ «Столиця Груп». 22 червня 2021 року від ТОВ «Столиця Груп» було отримано безвідсоткову поворотну фінансову допомогу строк погашення, якої 22 червня 2022 року. Заборгованість Компанії перед ТОВ «Столиця Груп» на 31 грудня 2022 року склала 36 331 тисяч гривень.

У травні 2022 року Компанія заключила додаткову угоду із ТОВ «Столиця Груп», згідно якої термін погашення безвідсоткової поворотної фінансової допомоги було подовжено до 31 грудня 2023 року. 29 листопада 2023 року заборгованість за цією фінансовою допомогою у сумі 36 331 тисяч гривень було повністю погашено

Нижче наведено статті доходів та витрат по операціях з пов'язаними сторонами за 2022 та 2021 рік:

У тисячах гривень	Прим.	Безпосередня материнська компанія	Компанії під спільним контролем
2022:			
Дохід від реалізації послуг		-	59 544
2021:			
Дохід від реалізації послуг		-	66 493

Станом на 31 грудня 2022 року було отримано дохід від оренди в сумі 59 544 тисяч гривень від компанія під спільним контролем ТОВ «Новус Україна».

Винагорода ключового управлінського персоналу. До складу ключового управлінського персоналу входить директор.

Нижче показана винагорода ключового управлінського персоналу:

У тисячах гривень	2022 рік	2021 рік
	Витрати	Витрати
<i>Короткострокові виплати:</i>		
- Заробітна плата	862	1 498
- Короткострокові преміальні виплати	-	-
- Пільги у негрошовій формі	-	-
<i>Інші довгострокові виплати працівникам:</i>		
- Довгострокові преміальні виплати	-	-
- Виплати з нагоди ювілею	-	-

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

Всього винагороди ключового управлінського персоналу	862	1 498
---	------------	--------------

Короткострокові премії підлягають сплаті у повному обсязі протягом дванадцяти місяців після закінчення періоду, в якому керівництвом були надані відповідні послуги.

7. Основні засоби

<i>У тисячах гривень</i>	Земля у володінні	Будівлі	Виробниче та інше обладнання	Інше	Незавершені капітальні інвестиції	Всього
Балансова вартість на 31.12.2020 р.	83 929	402 773	200 560	97 977	73 126	858 365
Надходження	-	21 586	-	106	-	21 692
Вибуття/переведення	(48)	(372 411)	(155 702)	(81 752)	(73 126)	(683 039)
Знос (Примітка 16)	-	(58 026)	(21 333)	(15 895)	-	(95 254)
Модифікація (зміна умов договору) – активи	-	17 206	-	-	-	17 206
Балансова вартість на 31.12.2021 р.	83 881	11 128	23 525	436	-	118 970
Надходження	-	-	81	-	31	112
Вибуття/переведення	(4 118)	-	(645)	-	-	(4 763)
Знос (Примітка 16)	-	(8 534)	(8 183)	(51)	-	(16 768)
Модифікація (зміна умов договору) – активи	-	-	-	-	-	-
Балансова вартість на 31.12.2022 р.	79 763	2 594	14 778	390	31	97 556

Складовою частиною категорії "Будівлі" є активи у формі права використання у розмірі 1 004 тис. грн. на 31 грудня 2022 року та 3 129 тис. грн. на 31 грудня 2021 року.

На 31 грудня 2022 року та на 31 грудня 2021 року Компанія розглянула наявність ознак знецінення. Станом на зазначені дати ознаки зменшення корисності відсутні.

8. Інвестиційна нерухомість

<i>У тисячах гривень</i>	Інвестиційна нерухомість
Балансова вартість на 31 грудня 2020 р.	46 325
Переведення з групи основних засобів "Будівлі"	346 546
Вибуття	(44 586)
Знос за період	(6 314)
Балансова вартість на 31.12.2021 р.	341 971
Переведення з групи основних засобів "Будівлі"	-
Надходження	808
Вибуття	(17 053)
Знос за період	(22 752)
Балансова вартість на 31.12.2022 р.	302 974

Станом на 31.12.2021 року Валова балансова вартість Інвестиційної нерухомості становить 346 546 тис.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

грн., накоплена амортизація – 4 575 тис грн.

Станом на 31.12.2022 року Валова балансова вартість Інвестиційної нерухомості становить 334 790 тис. грн накопичена амортизація – 31 817 тис. грн.

На 31 грудня 2022 року та на 31 грудня 2021 року Компанія розглянула наявність ознак знецінення. Станом на зазначені дати ознаки зменшення корисності відсутні.

На 31 грудня 2022 року Компанія виступає іпотекодавцем по Іпотечному договору №1478/31/6-3 від 18.08.2022 року перед Акціонерним Товариством «ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ», як іпотекодержателя за боржника Товариством з обмеженою відповідальністю «Новус Україна» (код ЄДРПОУ 36003603). Предметом іпотеки є власне нерухоме майно ТОВ «НОВУС 1», балансова вартість якого станом на 31.12.2022 року складає 89 923 тисяч гривень. Справедлива вартість на нерухомого майна, переданого в іпотеку, на дату укладання Договору Іпотеки складає 197 689 тисяч гривень. Оцінка проводилась незалежним суб'єктом оціночної діяльності. Право іпотеки припинилось у зв'язку з виконання у повному обсязі забор'язання та припинення Кредитного договору «30» серпня 2023 року.

9. Поточні запаси

Станом на 31 грудня 2022 року товари для перепродажу склали 0 тис.грн. (на 31 грудня 2021 р. - 0 тис. грн.).

Коригування запасів за рахунок знижки, наданої постачальником, резерву на товари, що повільно обертаються та не обертаються, та уцінки запасів до чистої вартості реалізації склали:

за 2022 року - 0 тисяч гривень

за 2021 року - 6 616 тисяч гривень

10. Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість

У тисячах гривень	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Дебіторська заборгованість за основною діяльністю	59 420	10 802
Мінус резерв під очікувані кредитні збитки	(2 578)	(2 647)
Всього фінансових активів* у складі дебіторської заборгованості за основною діяльністю та іншої поточної дебіторської заборгованості	56 842	8 155
Аванси видані	23 485	26 387
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	3 312	4 502
Витрати майбутніх періодів	150	247
Всього дебіторської заборгованості за основною діяльністю та іншої поточної дебіторської заборгованості	83 789	39 291

* Фінансові активи - це ті активи, що входять до сфери застосування МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»

На 31 грудня 2021 року вся Дебіторська заборгованість за основною діяльністю складалася з заборгованості орендарів по договорам оренди, відтермінування оплати по ним склало 7 днів, максимальна відстрочка по оплаті 30 днів.

На 31 грудня 2022 року вся Дебіторська заборгованість за основною діяльністю складалася з заборгованості орендарів по договорам оренди, відтермінування оплати по ним склало 7 днів, максимальна відстрочка по оплаті 30 днів.

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

У таблиці далі пояснюються зміни у сумі оціночного резерву під кредитні збитки від дебіторської заборгованості за основною діяльністю за спрощеною моделлю ОКЗ з початку до закінчення річного періоду:

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

У % від валової вартості / (у тисячах гривень)	31 грудня 2022р.			
	Рівень збитків	Валова балансова вартість	ОКЗ за весь строк	Чиста балансова вартість
Дебіторська заборгованість за основною діяльністю:				
- не прострочена та прострочена менше ніж 30 днів	0%	56 842	-	56 842
- прострочена від 31 і більше	100%	2 578	2 578	-
Всього	-	59 420	2 548	56 842

У % від валової вартості / (у тисячах гривень)	31 грудня 2021 р.			
	Рівень збитків	Валова балансова вартість	ОКЗ за весь строк	Чиста балансова вартість
Дебіторська заборгованість за основною діяльністю:				
- не прострочена та прострочена менше ніж 90 днів	0%	8 155	-	8 155
- прострочена від 91 і більше	100%	2 647	2 647	-
Всього	-	10 802	2 647	8 155

11. Грошові кошти та їх еквіваленти

У тисячах гривень	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Кошти на банківських рахунках до запитання	2 246	17
Грошові кошти в касі		1
Всього грошових коштів та їх еквівалентів	2 246	18

Грошові кошти та їх еквівалентів станом на 31 грудня 2022 року зберігались у банку, рейтинг якого змінився і відноситься до категорії «Потребує спеціального моніторингу». Грошові кошти та їх еквівалентів станом на 31 грудня 2021 року зберігались у банку, рейтинг якого відноситься до категорії «Задовільно». Опис системи класифікації кредитного ризику Компанії наведено у Примітці 20.

Компанія оцінює очікувані кредитні збитки від знецінення грошових коштів, як несуттєві на кінець кожного зі звітних періодів.

12. Інші поточні фінансові зобов'язання

У таблиці далі представлено аналіз зобов'язань за фінансовою діяльністю та змін у сумі зобов'язань за фінансовою діяльністю Компанії за кожен представлений у звітності період. Статті таких зобов'язань - це статті, представлені у звіті про рух грошових коштів у складі грошових потоків від фінансової діяльності.

У тисячах гривень	Зобов'язання за фінансовою діяльністю			
	Позикові кошти	Зобов'язання з оренди	Розрахунки з ТОВ «Новус Україна»	Всього
Зобов'язання за фінансовою діяльністю на 31 грудня 2020 р.	-	49 056	951 811	1 000 867

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

Грошові потоки, крім процентів сплачених	36 331	(59 887)	-	(23 556)
Нараховані проценти (Примітка 16)	-	1 079	-	1 079
Сплачені проценти	-	(1 079)	-	(1 079)
Витрати з амортизації	-	-	-	-
Модифікація (зміна умов договору)	-	11 817	-	11 817
Придбання - оренда	-	-	-	-
Сплата заборгованості	-	-	(610 000)	(610 000)
Прощення боргу, що відображено в капіталі	-	-	(200 000)	(200 000)
Коригування на курсову різницю	-	(986)	-	(986)
Зобов'язання за фінансовою діяльністю на 31 грудня 2021 р.	36 331	-	141 811	178 142
Грошові потоки, крім процентів сплачених	-	-	-	-
Нараховані проценти (Примітка 16)	-	-	-	-
Сплачені проценти	-	-	-	-
Витрати з амортизації	-	-	-	-
Модифікація (зміна умов договору)	-	-	-	-
Придбання - оренда	-	-	-	-
Сплата заборгованості	-	-	(26 000)	(26 000)
Прощення боргу, що відображено в капіталі	-	-	-	-
Коригування на курсову різницю	-	-	-	-
Зобов'язання за фінансовою діяльністю на 31 грудня 2022 р.	36 331	-	115 811	152 142

Станом на 31 грудня 2022 року до Інших поточних зобов'язань входить безвідсоткова поворотна фінансова допомога в сумі 36 331 тисяч гривень від пов'язаної сторони (Примітка 6).

Станом на 31 грудня 2022 року до Інших поточних зобов'язань входить заборгованість перед пов'язаною стороною у сумі 115 811 тисяч гривень (на 31 грудня 2021 року - 141 811 тисяч гривень). Протягом 2022 року 26 000 тисяч гривень заборгованості було погашено.

Зобов'язання з оренди

Станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року довгострокові та короткострокові зобов'язання з оренди в Компанії відсутні.

Процентні витрати, включені до фінансових витрат у 2022 році, склали 0 тисяч гривень, у 2021 році, склали 1 079 тисяч гривень.

Деякі договори оренди будівель містять умови змінних платежів, які залежать від обсягу продажів або іншої змінної величини. Умови змінних платежів використовуються з різних причин, включаючи мінімізацію бази фіксованих витрат. Змінні орендні платежі, які залежать від продажів або іншої змінної величини, визнаються у складі прибутку або збитку у тому періоді, в якому виникає умова, що призводить до таких платежів.

Витрати на змінні орендні платежі, не включені до зобов'язань з оренди, віднесені на загальні та адміністративні витрати. Розмір варіюється від 2% до 5% від продажів. Розрахунок змінного платежу застосовується тільки в разі якщо базова орендна плата менша за розраховану величину.

Витрати, які стосуються короткострокової оренди та оренди активів з низькою вартістю відсутні у 2022 та є несуттєвими у 2021 році.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

Загальна сума грошових платежів за орендою включно з фінансовими відсотками у 2022 році склала 0 тисяч гривень. Загальна сума грошових платежів за орендою у 2021 році склала 60 966 тисяч гривень.

13. Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість

<i>У тисячах гривень</i>	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Кредиторська заборгованість за основною діяльністю	21 206	28 267
Кредиторська заборгованість за комунальні послуги	7 709	17 015
Поточна кредиторська заборгованість за внутрішніми розрахунками	-	-
Всього кредиторської заборгованості за основною діяльністю та іншої кредиторської заборгованості	28 915	45 282

14. Інші поточні забезпечення

Далі показані зміни у сумі резервів зобов'язань та відрахувань:

<i>У тисячах гривень</i>	Резерв під річний аудит	Резерв річних премій	Резерв по відпусткам	Всього
Балансова вартість на 31 грудня 2020 р.	2 120	-	10 598	12 718
Збільшення резерву, віднесені на прибуток або збиток	-	-	7 097	7 097
Використання/ сторнування резерву	-	-	(17 188)	(17 188)
Балансова вартість на 31 грудня 2021 р.	2 120	-	507	2 627
Збільшення резерву, віднесені на прибуток або збиток	2 293	-	240	2 533
Використання/ сторнування резерву	(2120)	-	(256)	(2 377)
Балансова вартість на 31 грудня 2022 р.	2 293	-	491	2 783

Усі зазначені вище резерви класифіковані як поточні зобов'язання, оскільки Компанія не має безумовного права відстрочити розрахунок на строк більше одного року. Очікувані строки видатку грошових коштів показані далі.

15. Дохід від звичайної діяльності

Компанія отримує виручку при переданні товарів у певний момент часу за такими основними продуктовими лінійками та географічними регіонами:

<i>У тисячах гривень</i>	2022 рік	2021 рік
Виручка від продажу товарів	-	1 050 051
Виручка від продажу послуг	63 455	77 111
Всього виручки по договорах із покупцями	63 455	1 127 162

Момент визнання виручки (окремо за кожним джерелом) наведено далі:

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

У тисячах гривень	2022 рік	2021 рік
У певний момент часу	-	1 050 051
Протягом періоду надання послуг	63 445	77 111
Всього виручки по договорах із покупцями	63 445	1 127 162

Виручка від зовнішніх клієнтів за кожною категорією аналогічних товарів чи послуг представлена далі:

У тисячах гривень	2022 рік	2021 рік
М'ясо та кулінарія	-	287 863
Напої	-	194 125
Молочна продукція	-	152 066
Фрукти та овочі	-	128 690
Кондитерські вироби	-	95 910
Непродовольчі товари	-	63 634
Бакалійні вироби	-	54 805
Консерви	-	28 401
Парфуми	-	19 561
Побутова хімія	-	4 302
Дохід від орендних платежів (без ПДВ)	63 445	20 694
Всього виручки по договорах із покупцями	63 445	1 050 051

Компанія як орендодавець, класифікує всі оренди, в яких базовим активом є об'єкти інвестиційної нерухомості, у якості операційної оренди.

Орендодавець визнає орендні платежі від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі.

Компанія надає послуги за договорами з фіксованою та змінною винагородою. Якщо Компанія передає контроль над послугою протягом періоду і, відповідно, виконує зобов'язання до виконання протягом періоду, дохід від надання послуг визнається у тому звітному періоді, в якому послуги були надані. За договорами з фіксованою винагородою дохід визнається на основі обсягу послуг, фактично наданих до кінця звітного періоду, пропорційно загальному обсягу послуг, що надаються, оскільки покупець одночасно отримує і споживає вигоди.

Змінна частина орендних платежів, такі як орендна плата з обороту, перегляд орендної плати та індексація, відображаються як дохід у періоді, в якому вони були зароблені. Перегляд орендної плати визнається, коли такий перегляд узгоджений з орендарями.

Отримані доходи за угодами оренди складають:

У тисячах гривень	2022 рік	2021 рік
Дохід від орендних платежів (без ПДВ)	61 552	77 111
в тому числі дохід, пов'язаний зі змінними орендними платежами, які не залежать від індексу або ставки	59 544	66 493

В складі доходів від операційної оренди суттєвим є дохід за угодою оренди. В складі операційної оренди перебуває Інвестиційна нерухомість компанії. Балансова вартість Інвестиційної нерухомості на 31.12.2022 та 31.12.2021, відображено в Примітці 8. Строк використання Орендарем Приміщення за Договорами в загальному становить 35 місяців з дати підписання Акту приймання-передачі Приміщення. Кількість договорів в 2021 році становило 10, в 2022 році – 22 .

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

16. Елементи доходів і витрат

<i>У тисячах гривень</i>	2022 рік	2021 рік
Собівартість товарів	-	775 195
Знос основних засобів та інвестиційної нерухомості, амортизації права оренди	39 520	101 568
Оренда	680	2 210
Витрати на виплати працівникам	1 770	156 738
Охоронні послуги	0	24 891
Витрати на комунальні послуги, прибирання, страхування	1 503	26 294
Інформаційні, консалтингові та інші професійні послуги	2 430	3 571
Інше	5 664	73 522
Всього собівартості реалізації, витрат на збут, адміністративних витрат та інших витрат	51 567	1 163 989

В 2022 році доходи від продажу нерухомості та обладнання, визнані у Інших доходах склали 16 558 тис грн, в 2021 – 221 826 тис грн.

До складу витрат на виплати працівникам включені внески до загальнодержавного пенсійного фонду

у сумі 343 тисяч гривень у 2022 році

у сумі 29 290 тисяч гривень у 2021 році

17. Фінансові витрати/доходи

<i>У тисячах гривень</i>	2022 рік	2021 рік
Відсотки по зобов'язанню з права оренди		1 079
Інші фінансові витрати	-	14 120
Всього Фінансові витрати	-	15 199

Фінансові доходи в 2022 році включають в себе 0 тис. грн. доходів від вибуття договорів оренди.

18. Податкові витрати/доходи

(а) Компоненти витрат/(доходів) з податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток показані у складі прибутку або збитку складаються з таких компонентів:

<i>У тисячах гривень</i>	2022 рік	2021 рік
Відстрочений податок	3 290	(37 008)
Податкові доходи	3 290	(37 008)

(б) Звірка податкових витрат та фінансового результату, помноженого на ставку оподаткування

Більшість доходів Компанії за 2022 та 2021 роки оподатковуються податком на прибуток за ставкою 18% Звірку між очікуваними та фактичними податковими витратами наведено нижче:

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

У тисячах гривень	2022 рік	2021 рік
Збиток до оподаткування	28 824	224 960
Теоретичні податкові витрати/(кредит) за передбаченою законом ставкою 18%	(5 188)	(40 493)
Витрати, що не включаються до валових витрат	8 478	3 485
Податкові витрати/доходи	3 290	(37 008)

У тисячах гривень	31 грудня 2022 р.	Віднесено/ (кредитовано) на прибуток чи збиток	31 грудня 2021 р.
Податковий ефект тимчасових різниць, які зменшують/(збільшують) суму оподаткування:			
Різниця у вартості основних засобів у податковому та бухгалтерському обліку	(3 855)	6 733.51	(10 589)
Резерви зобов'язань та відрахувань	-	(3 444)	3 444
Податковий збиток	136 902	(3 976)	140 878
Чистий відстрочений податковий актив/(зобов'язання)	133 047	(686)	133 733
Невизнаний податковий актив на накопичені податкові збитки	(136 902)	3 976	(140 878)
Визнаний відстрочений податковий актив	-	-3 444	3 444
Визнане відстрочене податкове зобов'язання	(3 855)	6 734	(10 589)
Чистий визнаний відстрочений податок	(3 855)	3 290	(7 145)

У тисячах гривень	31 грудня 2021 р.	Віднесено/ (кредитовано) на прибуток чи збиток	31 грудня 2020 р.
Податковий ефект тимчасових різниць, які зменшують/(збільшують) суму оподаткування:			
Різниця у вартості основних засобів у податковому та бухгалтерському обліку	(10 589)	(35 076)	24 487
Резерви зобов'язань та відрахувань	3 444	(1 932)	5 376
Податковий збиток	140 878	(28 662)	169 540
Чистий відстрочений податковий актив/(зобов'язання)	133 733	(65 670)	199 403
Невизнаний податковий актив на накопичені податкові збитки	(140 878)	28 662	(169 540)
Визнаний відстрочений податковий актив	3 444	(26 419)	29 863
Визнане відстрочене податкове зобов'язання	(10 589)	(10 589)	-
Чистий визнаний відстрочений податок	(7 145)	(37 008)	29 863

19. Умовні та інші зобов'язання

Судові процедури. 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.

Умовні податкові зобов'язання. У результаті загалом нестабільної економічної ситуації в Україні податкові органи приділяють все більше уваги діловим колам. У зв'язку з цим регіональне та загальнодержавне податкове законодавство постійно змінюється. Крім того, трапляються випадки його непослідовного застосування, тлумачення та виконання. Недотримання вимог українських законів та норм може призвести до серйозних штрафів та нарахування значної пені. У 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 штрафи та пеня, розміри яких можуть бути суттєвими. Керівництво вважає, що Компанія дотримується вимог місцевого податкового законодавства, однак, існує багато нових законів у сфері оподаткування, а також у сфері операцій з іноземною валютою, прийнятих в останні роки, трактування яких не завжди однозначне.

На думку керівництва, Компанія дотримується усіх вимог чинного податкового законодавства станом на 31 грудня 2022 року і наразі оцінює можливий вплив від запроваджених змін. Під час звичайної господарської діяльності Компанія провадить операції, які можуть тлумачитись по-різному Компанією та податковими органами.

Трансфертне ціноутворення. Компанія у 2022 році не імпортувала товари і не купляла послуги, які можуть потенційно входити у сферу застосування українських нормативно-правових актів щодо трансфертного ціноутворення («ТЦ»). За рік, який закінчився 31 грудня 2021 року, Компанія подала звіт щодо контрольованих операцій, у належні строки.

На думку керівництва, Компанія дотримується вимог ТЦ. Оскільки практика застосування нових правил трансфертного ціноутворення ще не достатньо розвинута, і певні положення цих правил тлумачать по-різному, існує ймовірність, що податкові органи можуть застосувати інший підхід до аналізу таких операцій. Вплив у результаті неприйняття позицій Компанії щодо трансфертного ціноутворення з боку податкових органів неможливо достовірно оцінити.

Закон про податкову реформу № 466-IX. 16 січня 2020 року український парламент прийняв законопроект про податкову реформу, який містить важливі запропоновані зміни у податковому законодавстві, включно з рекомендаціями згідно з проектом ОЕСР щодо запобігання розмиванню бази оподаткування та виведенню прибутку з-під оподаткування (BEPS), а також значними змінами у процедурах адміністрування податків. До запропонованих у реформі заходів належать впровадження вимог стосовно трирівневої структури звітності щодо трансфертного ціноутворення, нового правила стосовно фіксованого коефіцієнта, який обмежує суму витрат з відсотків, загальних норм, направлених на протидію зловживанням (general anti-abuse rules/GAAR), нових правил щодо контрольованої іноземної компанії (controlled foreign company/CFC), а також процедури досягнення взаємної домовленості (mutual agreement procedure/MAP).

Новий Закон № 466-IX був підписаний Президентом України 21 травня 2021 року і частково набув чинності із 23 травня 2021 року.

Основні зміни, які можуть вплинути на податкову позицію Компанії, представлені таким чином:

- Запровадження загальних норм, направлених на протидію зловживанням (GAAR);
- Запровадження трирівневої структури звітності щодо трансфертного ціноутворення згідно з Планом дій щодо запобігання розмиванню бази оподаткування та виведенню прибутку з-під оподаткування (BEPS) – Дія 13;
- Відміна правил недостатньої капіталізації і впровадження правила стосовно фіксованого коефіцієнта згідно з Планом дій щодо запобігання розмиванню бази оподаткування та виведенню прибутку з-під оподаткування (BEPS) – Дія 4;
- Процедура досягнення взаємної домовленості;
- Контрольовані іноземні компанії.

Зобов'язання по капітальних витратах. Станом на 31 грудня 2022 року договірні зобов'язання Компанії по капітальних витратах на основні засоби були відсутні (у 2021 році – відсутні), Компанія наразі має право користування землею за умови сплати відповідних податків.

20. Управління фінансовими ризиками

Функція управління ризиками в Компанії здійснюється стосовно фінансових ризиків, а також операційних та юридичних ризиків. Фінансові ризики складаються з ринкового ризику (який включає валютний ризик, ризик процентної ставки та ціновий ризик), кредитного ризику та ризику ліквідності. Управління операційними та юридичними ризиками має на меті забезпечення належного функціонування внутрішніх процедур та політики, що спрямовані на мінімізацію цих ризиків.

Система класифікації кредитного ризику. Для оцінки кредитного ризику та класифікації фінансових інструментів за сумою кредитного ризику Компанія використовує підхід, оснований на оцінці категорій ризику зовнішніми міжнародними рейтинговими агентствами (Standard & Poor's [S&P], Fitch, Moody's). Внутрішні та

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

зовнішні кредитні рейтинги порівнюються за єдиною внутрішньою шкалою з визначеним діапазоном ймовірностей настання дефолту, як зазначено в таблиці нижче:

Категорія кредитного ризику за єдиною шкалою	Відповідні рейтинги зовнішніх міжнародних рейтингових агентств (Moody's)	Відповідний інтервал імовірності дефолту
Відмінно	від Ааа до А3	0,01%–0,5%
Добре	від Ваа1 до В1	0,51%–3%
Задовільно	В2, В3	3%–10%
Потребує спеціального моніторингу	від Саа1 до Саа3	10%–99,9%
Дефолт	Са, С, D	100%

Кожній категорії кредитного ризику за єдиною шкалою присвоюється певний рівень платоспроможності.

- *Відмінно* – висока кредитна якість із низьким очікуваним кредитним ризиком.
- *Добре* – достатня кредитна якість із середнім кредитним ризиком.
- *Задовільно* – середня кредитна якість із задовільним кредитним ризиком.
- *Потребує спеціального моніторингу* – механізми кредитування, що потребують більш ретельного моніторингу й відновлювального управління.
- *Дефолт* – механізми кредитування, за якими настав дефолт.

Кредитний ризик. Компанія наражається на кредитний ризик, який визначається як ризик того, що одна сторона фінансового інструменту понесе збиток при невиконанні іншою стороною своїх зобов'язань. Виникнення кредитного ризику пов'язане з реалізацією Компанією послуг на кредитних умовах, а також з іншими операціями з контрагентами, які призводять до виникнення фінансових активів. Максимальний рівень кредитного ризику, на який наражається Компанія на кінець звітного періоду, пов'язаний тільки з дебіторською заборгованістю по основній діяльності і коштами на банківських рахунках.

Оцінка очікуваного кредитного збитку (ОКЗ). Очікувані кредитні збитки оцінюються на основі ймовірності дефолту («ВД»). Очікувані кредитні збитки моделюються протягом терміну дії активу. Термін життя дорівнює залишився договірному періоду до терміну погашення боргових активів, скоригованого на очікувані передоплати, якщо такі є.

Керівництво моделює протягом терміну дії активу, тобто збитки, що виникають в результаті всіх можливих подій за замовчуванням протягом решти періоду життя фінансового активу.

ОКЗ, які оцінюються керівництвом для цілей даної фінансової звітності, є оцінками на певний момент часу, а не оцінками на основі циклу, які зазвичай використовуються для цілей регулювання. Оцінки враховують прогнозу інформацію, тобто ОКЗ відображають зважений за ймовірністю розвиток ключових макроекономічних змінних, які впливають на кредитний ризик.

З метою вимірювання ВД Компанія визначає дефолт як ситуацію, коли вплив відповідає одному або декільком з наступних критеріїв:

- дебітор прострочив платіж більш ніж на 90 днів;
- міжнародні рейтингові агентства класифікували дебітора в клас рейтингу дефолту;

З метою розкриття Компанія повністю узгодила визначення дефолту з визначенням кредитно-знецінених активів. Наведене вище визначення за замовчуванням застосовується до всіх видів фінансових активів Компанії.

Компанія використовує «матрицю резервів» для розрахунку очікуваних втрат в якості практичної доцільності. «Матриця резервів» заснована на історичних ставках дефолту Компанії протягом очікуваного терміну дії торгової дебіторської заборгованості і коригується для прогнозних оцінок.

Ринковий ризик. Компанія наражається на ринкові ризики. Ринкові ризики пов'язані з відкритими позиціями за (а) валютами, (б) процентними ставками та (в) інвестиціями в інструменти капіталу, які великою мірою залежать від загальних та специфічних ринкових змін. Керівництво встановлює ліміти сум ризику, що може бути прийнятий Компанією, та щоденно контролює їх дотримання. Проте застосування такого підходу не запобігає виникненню збитків за межами цих лімітів у випадку більш суттєвих ринкових змін.

Валютний ризик. Керівництво веде діяльність в гривнях і операції в валюті стосуються позикових коштів та внесків від материнської компанії.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

У поданій нижче таблиці наведено концентрацію валютного ризику Компанії станом на кінець звітного періоду:

У тисячах гривень	На 31 грудня 2022 р.			На 31 грудня 2021 р.		
	Монетарні фінансові активи	Монетарні фінансові зобов'язання	Чиста позиція	Монетарні фінансові активи	Монетарні фінансові зобов'язання	Чиста позиція
Євро	-	53	53	-	831	831
Долл	-	-	-	-	-	-
Всього	-	53	53	-	831	831

Аналіз вище включає лише монетарні активи та зобов'язання. На думку керівництва, інвестиції в немонетарні активи не призведуть до виникнення суттєвого валютного ризику.

Нижче в таблиці показано зміну прибутку чи збитку та капіталу внаслідок обґрунтовано можливих змін курсів обміну валют по відношенню до функціональної валюти Компанії, що використовувались на кінець звітного періоду, при незмінності всіх інших змінних характеристик:

тисячах гривень	На 31 грудня 2022 р.		На 31 грудня 2021 р..	
	Вплив на прибуток чи збиток	Вплив на капітал	Вплив на прибуток чи збиток	Вплив на капітал
Зміцнення євро на 20%	(11)	(11)	(166)	(166)
Послаблення євро на 20%	11	11	166	166
Зміцнення долл на 20%	-	-	-	-
Послаблення долл на 20%	-	-	-	-
Всього	-	-	-	-

Ризик ліквідності. Ризик ліквідності – це ризик того, що підприємство зіткнеться з труднощами при виконанні зобов'язань, пов'язаних з фінансовими зобов'язаннями. Компанія щодня стикається з цим ризиком у зв'язку з вимогами щодо використання її вільних грошових коштів. Управління ризиком ліквідності входить до компетенції Компанії. Керівництво Компанії щомісяця здійснює моніторинг прогнозів грошових потоків Компанії.

У таблиці далі показані зобов'язання станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року за строком погашення, що залишився. Суми у таблиці – це недисконтовані грошові потоки за угодами, у тому числі загальна сума зобов'язань за орендою та отриманими позиками. Ці недисконтовані грошові потоки відрізняються від сум, відображених у звіті про фінансовий стан, оскільки суми у звіті про фінансовий стан базуються на дисконтованих грошових потоках.

Якщо сума, що підлягає виплаті, не є фіксованою, сума в таблиці визначається виходячи з умов, існуючих станом на кінець звітного періоду. Валютні виплати перераховуються із використанням обмінного курсу спот станом на кінець звітного періоду. Далі подано аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення станом на 31 грудня 2022 року:

У тисячах гривень	До запитання та до 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 до 12 місяців	Від 12 місяців до 5 років	Понад 5 років	Всього
Зобов'язання						
Зобов'язання з оренди	-	-	-	-	-	-

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

Інші поточні фінансові зобов'язання	115 811	-	-	36 331	-	152 142
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	28 915	-	-	-	-	28 915
Всього майбутніх платежів, включаючи майбутні виплати основної суми та процентів	144 725	-	-	36 331	-	181 056

Далі подано аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення станом на 31 грудня 2021 року:

<i>У тисячах гривень</i>	До запитання та до 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 до 12 місяців	Від 12 місяців до 5 років	Понад 5 років	Всього
Зобов'язання						
Зобов'язання з оренди	-	-	-	-	-	-
Інші поточні фінансові зобов'язання	141 811	-	36 331	-	-	178 142
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	44 809	473	-	-	-	45 282
Всього майбутніх платежів, включаючи майбутні виплати основної суми та процентів	186 619	473	36 331	-	-	223 423

21. Управління капіталом

Мета Компанії при управлінні капіталом полягає у забезпеченні подальшої роботи як безперервно діючого підприємства, щоб приносити прибуток зацікавленим сторонам, а також підтримувати оптимальну структуру капіталу для зменшення його вартості. Сума капіталу, управління яким здійснює Компанія станом на 31 грудня 2022 року склала 297 328 тисяч гривень (31 грудня 2021 року: 265 214 тисяч гривень).

Як і інші компанії, що працюють у тій самій галузі, Компанія контролює величину капіталу на основі співвідношення власних та позикових коштів. Це співвідношення розраховується як загальна сума зобов'язань, поділена на загальну суму капіталу, управління яким здійснюється.

22. Розкриття інформації про справедливую вартість

Оцінки справедливої вартості аналізуються за рівнями ієрархії справедливої вартості наступним чином: (i) перший рівень – це оцінки за цінами котирування (без застосування коригувань) на активних ринках для ідентичних активів та зобов'язань; (ii) другий рівень – це техніки оцінки з усіма суттєвими параметрами, наявними для спостереження за активами та зобов'язаннями, безпосереднім чином (тобто ціни), або опосередковано (тобто визначені на основі цін), та (iii) третій рівень – це оцінки, які не базуються винятково на наявних на ринку даних (тобто оцінка вимагає значного застосування параметрів, за якими відсутні ринкові спостереження). При класифікації фінансових інструментів із використанням ієрархії справедливої вартості керівництво застосовує професійні судження. Якщо при оцінці справедливої вартості використовуються дані з відкритих ринків, що вимагають значних коригувань, ця оцінка відповідає оцінці за рівнем 3. Значущість даних, використаних при оцінці, визначається у порівнянні з усією оціненою сумою справедливої вартості.

Справедлива вартість усіх фінансових інструментів, представлених у звіті про фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року приблизно дорівнює їхній балансовій вартості на ці дати, а її оцінка базується на грошових потоках дисконтованих по ставках, визначених в рамках рівня 3 ієрархії справедливої вартості, за винятком грошових коштів, для яких були використані ставки рівня 1.

23. Представлення фінансових інструментів за категоріями оцінки

Для цілей оцінки МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» встановлює такі категорії фінансових активів: (а) фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток; (б) боргові інструменти, що

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2022 рік

оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід; (в) інструменти капіталу, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід; та (г) фінансові активи, що оцінюються за амортизованою вартістю. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток, поділяються на дві підкатегорії: (i) активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток в обов'язковому порядку; та (ii) активи, віднесені до цієї категорії при первісному визнанні. Крім того, дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом є окремою категорією.

Усі фінансові інструменти Компанії станом на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року обліковуються за амортизованою вартістю.

24. Події після закінчення звітного періоду

24 лютого 2022 року Російська Федерація почала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Вплив військових дій на Компанію та її діяльність розкривається у Примітці 4.

У травні 2022 року Компанія заключила додаткову угоду із ТОВ «Столиця Груп», згідно якої термін погашення безвідсоткової поворотної допомоги було подовжено до 31 грудня 2023 року. 29 листопада 2023 року заборгованість за цією фінансовою допомогою у сумі 36 331 тисяч гривень було повністю погашено.

У грудні 2023 року Компанія змінила свою організаційно – правову форму та назву з Підприємства з іноземними інвестиціями «Новус Плюс» на Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1». До ТОВ «НОВУС 1» переходить усе майно, усі права та обов'язки попередньої юридичної особи.

ТОВ «НОВУС 1», було прийнято рішення протягом 2024 року провести злиття з рядом сестринських компаній що дозволить збільшити портфель об'єктів комерційної нерухомості і, відповідно, підвищити рівень доходів Компанії.

Компанія виступає іпотекодавцем по Іпотечним договорам:

Іпотечному договору №1579/31/6-3 від 04.09.2023 року перед Акціонерним Товариством «ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ», як іпотекодержателя за боржника Товариством з обмеженою відповідальністю «Новус Україна» (код ЄДРПОУ 36003603). Предметом іпотеки є власне нерухоме майно ТОВ «НОВУС 1», балансова вартість якого станом на 31.12.2023 року складає 82 016 тисяч гривень. Справедлива вартість на нерухомого майна, переданого в іпотеку, на дату укладання Договору Іпотеки складає 272 349 тисяч гривень. Оцінка проводилась незалежним суб'єктом оціночної діяльності. Право іпотеки припиняється у разі виконання у повному обсязі Зобов'язання та припинення Кредитного договору але не пізніше «28» серпня 2024 року.

Договору іпотеки від 27.02.2024 року перед «Європейським Банком Реконструкції та Розвитку», як іпотекодержателя за боржника Товариством з обмеженою відповідальністю «Новус Україна» (код ЄДРПОУ 36003603). Предметом іпотеки є власне нерухоме майно ТОВ «НОВУС 1», балансова вартість якого станом на 27.02.2024 року складає 104 378 тисяч гривень. Справедлива вартість на нерухомого майна, переданого в іпотеку, на дату укладання Договору Іпотеки складає 159 178 тисяч гривень. Оцінка проводилась незалежним суб'єктом оціночної діяльності. Право іпотеки припиняється у разі виконання у повному обсязі Зобов'язання та припинення Кредитного договору але не пізніше «25» жовтня 2029 року.

Не існує подій, що відбулися після закінчення періоду, які вимагають коригування сум у фінансовій звітності або у примітках до неї. Керівництво Компанії не має жодних планів чи намірів, які могли б суттєво вплинути на балансову вартість або класифікацію активів та зобов'язань Компанії.

Керівництво Компанії стежить за станом розвитку поточної ситуації в Україні і вживає заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків, наскільки це можливо Компанія може зазнати негативного впливу внаслідок погіршення платоспроможності контрагентів. Керівництво Компанії на дату затвердження цієї звітності оцінило ризики загрози функціонуванню Компанії внаслідок можливої втрати платоспроможності у зв'язку з військовою агресією і вважає, що припущення щодо безперервності функціонування Компанії є прийнятною основою для підготовки цієї фінансової звітності.

Негативний розвиток подій у політичних та економічних умовах може негативно впливати на фінансовий стан та результати діяльності Компанії в подальшому у такий спосіб, що наразі не може бути визначений.



Зайченко П.А.
Головний бухгалтер