



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
**АУДИТОРСЬКА ФІРМА
НВ КОНСАЛТИНГ**

01015, м. Київ, вул. Старонаводницька, буд. 4-6, кв. 35
Тел.: +380965583869
www.audit-nvc.com
E-mail: office@audit-nvc.com

ЄДРПОУ 42012144
п/р 26003629282 в АТ «Райффайзен Банк АВАЛЬ»
МФО 380805

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

**про окрему фінансову звітність
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ЕСТА ХОЛДИНГ»
станом на 31.12.2020р.**

Адресати:

Учасники та управлінський персонал

ДУМКА ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

Ми провели аудит окремої фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕСТА ХОЛДИНГ» (далі ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ», Товариство), що складається з:

- Окремого балансу (окремого звіту про фінансовий стан) на 31.12.2020р.;
- Окремого звіту про фінансові результати (окремого звіту про сукупний дохід) за 2020 рік;
- Окремого звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік;
- Окремого звіту про власний капітал за 2020 рік;
- Окремих приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, окрема фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕСТА ХОЛДИНГ» на 31 грудня 2020р., та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV та Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

Товариством станом на 31 грудня 2020 не складено консолідованої фінансової звітності що є відхиленням від вимог ст. 12 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV та П(С)БО 2 «Консолідована фінансова звітність».

Ми провели аудит відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV та Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит індивідуальної фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності («Кодексу

етики професійних бухгалтерів», виданому Радою з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів), а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами докази є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

Ключові питання – це питання, що на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались в контексті нашого аудиту окремої фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Крім питань, викладених в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, ми визначили, що немає ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

ПОЯСНЮВАЛЬНИЙ ПАРАГРАФ

Не змінюючи нашої думки, ми повідомляємо таке:

1) Аудитор розглянув належний характер використання керівництвом припущення про безперервність діяльності, а саме ризиків, що стосуються безперервності діяльності Товариства внаслідок пандемії COVID-19 та запровадження карантинних та обмежувальних заходів. Як зазначено в розділі «Економічне середовище, в умовах якого Товариство здійснює свою діяльність» Приміток, в період посилення карантину, припинення роботи метрополітену, Товариство надавало поступки по орендним платежам. Незважаючи на це Товариство отримало чистий дохід від надання послуг всього на 2% нижче ніж в 2019 році. За думкою керівництва, обставинами, що спричинені впливом пандемії COVID-19 та запровадження карантинних та обмежувальних заходів, на діяльність, фінансовий стан та майбутні економічні показники Товариства є лише ризики пов'язані з коливаннями курсу гривні, що відобразилися на ціноутворенні і економіці України в цілому. Окрема фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінським персоналом можливого впливу умов здійснення діяльності на операції та фінансовий стан Товариства. Приймаючи до уваги спадаючу динаміку розповсюдження гострої респіраторної хвороби COVID-19 в Україні, озвучені Кабінетом Міністрів України етапи скасування обмежувальних заходів, а також те, що такі обмежувальні заходи не вплинули на отримання оплати Товариством за надані послуги, судження управлінського персоналу Товариства щодо прийнятності використання припущень про безперервність діяльності під час складання окремої фінансової звітності Товариства станом на 31.12.2020 року не змінились. Управлінський персонал зазначив, що не має сумнівів в безперервності діяльності Товариства. Під час перевірки аудитор не виявив доказів, що дають підставу сумніватись в невідповідності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності Товариства. Також, не виявлена необхідність перегляду оцінки ризиків.

2) Як зазначено в розділі «Ведення бухгалтерського обліку» Приміток, Товариство змінило залишки на початок звітного періоду через здійснення розрахунку за методом участі в капіталі минулих періодів. В результаті, відбулось зменшення вартості довгострокових фінансових інвестицій, що обліковуються за методом участі в капіталі на 148 179 тис. грн, збільшення додаткового капіталу на 14 279 тис. грн, збільшення суми непокритого збитку на 162 459 тис.грн. та збільшення інших поточних зобов'язань на 1 тис.грн.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Аудит окремої фінансової звітності ТОВ «ЕСТА ХОЛДІНГ» за попередній рік, що закінчився 31 грудня 2019 року був проведений іншим аудитором, який 24 грудня 2020 року висловив модифіковану думку (із застереженням) щодо цієї окремої фінансової звітності. Основою для думки із застереженням було питання невідображення в окремій фінансовій звітності змін від переоцінки довгострокових фінансових інвестицій за методом участі в капіталі.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання окремої фінансової звітності відповідно до П(С)БО та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання індивідуальної фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВАРИСТВА

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що окрема фінансова звітність в 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 таке існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо індивідуально або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї окремої фінансової звітності.

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення окремої фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є останніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії 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 да-

ти нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст окремої фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції і події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищим повноваженнями, твердження, 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 окремої фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим або регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Інша 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:

Узгодженість окремого звіту про управління з окремою фінансовою звітністю

Управлінський персонал несе відповідальність щодо окремого звіту про управління за 2020 рік. Наша думка щодо окремої фінансової звітності не поширюється на окремий звіт про управління за 2020 рік.

Згідно з Законом України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017р. № 2258-VIII, ми повинні узгодити окремий звіт про управління Товариства за 2020 рік, який складається відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. № 996-XIV, з окремою фінансовою звітністю за звітний період. Ми повинні повідомити про наявність суттєвих викривлень в окремому звіті про управління та їх характер на підставі виконаної нами роботи. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

На підставі роботи, виконаної в ході нашого аудиту, на нашу думку, окремий звіт про управління за 2020 рік складено у всіх суттєвих аспектах у відповідності до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та відповідає вимогам, викладеним в Методичних рекомендаціях зі складання Звіту про управління, затверджених наказом Міністерства фінансів України 07.12.2018р. № 982, а наведена в ньому інформація узгоджується з окремою фінансовою звітністю Товариства.

Ми не змогли отримати прийнятних аудиторських доказів у достатньому обсязі стосовно питання, наведеного у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого Звіту. Отже, ми не змогли визначити, чи ця інформація є суттєво викривленою у зв'язку з цим питанням.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЩО ПРОВІВ АУДИТ

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «НВ КОНСАЛТИНГ».

Код ЄДРПОУ: 42012144.

Місцезнаходження: 01015, м. Київ, вул. Старонаводницька, буд. 4-б, кв. 35.

Інформація про включення в реєстр: Номер реєстрації в реєстрі «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» - №4723.

Відповідно до Договору № 2904/1/ОА від 29 квітня 2021 р. нами було надано послуги з аудиту окремої фінансової звітності станом на 31.12.2020р..

Дата початку аудиту – 29 квітня 2021 року, дата закінчення аудиту – 31 травня 2021 року.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є Налбатова Оксана Михайлівна.

Ключовий партнер з аудиту
/номер у реєстрі 100235/



О.М. Налбатова

01015, Україна, м. Київ, вул. Старонаводницька, буд. 4-б, кв. 35
31 травня 2021 року

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Керівництво несе відповідальність за підготовку окремої фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан ТОВ «ЕСТА ХОЛДІНГ» (далі – Товариство) станом на 31 грудня 2020 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни у власному капіталі за рік, що закінчився на цю дату, відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (далі – НП(С)БО).

При підготовці фінансової звітності керівництво Товариства несе відповідальність за:

- вибір належних принципів бухгалтерського обліку та їх послідовне застосування;
- застосування обґрунтованих оцінок і припущень;
- дотримання відповідних НП(С)БО і розкриття всіх суттєвих відхилень в пояснювальній записці до окремої фінансової звітності за 2020 рік;
- підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що Товариство продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

- розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю в Товаристві;
- підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансове положення Товариства і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам НП(С)БО;
- вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Товариства;
- запобігання і виявлення фактів шахрайства та інших зловживань.

Фінансова звітність Товариства за 2020 рік була затверджена 25 травня 2021 року від імені керівництва Товариства:

Генеральний директор



Ю.В. Басиста

Головний бухгалтер

А.А. Азарбегова.

Товариство з обмеженою відповідальністю
«ЕСТА ХОЛДИНГ»
Пояснювальна записка до окремої фінансової звітності
за 2020 рік

Товариство створено з метою отримання прибутку від виробничої та інших видів діяльності відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про господарські товариства», «Про власність», «Про зовнішньоекономічну діяльність», та інших чинних нормативно-правових актів України, Законів України в інтересах своїх засновників.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕСТА ХОЛДИНГ» (далі – Товариств) створене та зареєстроване 30.05.2006 року за адресою: 07400, Київська обл., м. Бровари, вул. Богдана Хмельницького, буд. 1.

Товариство здійснює свою діяльність на підставі Статуту, нова редакція якого затверджена рішенням учасників від 16.11.2020 року. Статут ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» розроблено та зареєстровано у відповідності з вимогами чинного законодавства.

Власниками компанії ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» є:

- І.ЕС.П.ВІ ЛІМІТЕД (ESPV LIMITED), Країна резиденства: Кіпр, Місцезнаходження: Кіпр, ФЕМІСТОКЛІ ДЕРВІ, 3, Джулія хаус, P.C. 1066, Нікосія та

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРАТОР ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ «АЛЬТАНА ІНВЕСТМЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ», (ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ КОД 35093832), ЩО ДІЄ ВІД СВОГО ІМЕНІ, В ІНТЕРЕСАХ ТА ЗА РАХУНОК АКТИВІВ ПАЙОВОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ «УКРАЇНСЬКІ ВЕНЧУРНІ ІНВЕСТИЦІЇ» (КОД ЄДРІСІ 2331490) - Україна, 04053, місто Київ, провулок Киянівський, будинок 7 А. ,

та кінцевим бенефіціаром компанії ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» є фізична особа – Ахметов Рінат Леонідович, Україна., Україна, 01001, місто Київ, вул. Паторжинського, будинок 14, квартира 34.

Статутний фонд Товариства становить 524 406 882,25 гривень.

Товариство є юридичною особою, діє на принципах повного господарського розрахунку та самоокупності, має самостійний баланс, поточний та інші рахунки в банках, печатку, штампи. Майно Товариства складається з обігових коштів, що належать йому на праві власності, а також основних фондів, що використовуються Товариством для забезпечення власної підприємницької діяльності.

Філій та інших структурних підрозділів Товариство не має.

Ця окрема фінансова звітність Товариства, яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) (форма №1) станом на 31.12.2020 року, Звіт про фінансові результати за 2020 рік (форма № 2), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік (форма №3), Звіт про власний капітал за 2020 рік (форма №4), Примітки до річної фінансової звітності за 2020 рік (форма №5), та Пояснювальної записки до річної фінансової звітності за 2020 рік.

Середня кількість працівників Товариства становить 32 особи.

Відповідальним за фінансово-господарську діяльність Компанії в 2020 році були:

Генеральний директор Товариства – Ю.В. Басиста.

Головний бухгалтер – А.А. Азарбегова.

Ведення бухгалтерського обліку

Фінансовий рік Товариства збігається з календарним роком.

За достовірність бухгалтерської звітності несуть особисту відповідальність генеральний директор та головний бухгалтер Товариства.

В Товаристві всі ділянки обліку автоматизовані. Облік ведеться у комп'ютерній програмі «1С: Управління торговим підприємством для України».

Реєстрація операцій в регістрах бухгалтерського обліку здійснювалась на підставі первинних документів.

В 2020 році при відображенні господарських операцій в бухгалтерському обліку Товариство використовувало План рахунків та Інструкцію по використанню Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств та організацій, затверджені наказом Міністерства фінансів України № 291 від 30.11.1999р. (далі – Інструкція про застосування Плану рахунків).

Основні принципи, методи і процедури, які використовуються Товариством для формування та надання фінансової звітності у 2020 році зафіксовані в Наказі про облікову політику Товариства.

При складанні цієї окремої фінансової звітності були зроблені наступні коригування на 31.12.2019р.:

Стаття балансу, що зазнала виправлення	Код рядка балансу	Станом на 31.12.2019	Станом на 01.01.2020 (після виправлення)	Відхилення	Пояснення
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	598 609	450 430	-148 179	В 2020 році проведено перерахунок балансової вартості довгострокових фінансових інвестицій, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств
Додатковий капітал	1410	(2)	(14 281)	(14 279)	В 2020 році відновлена сума частки ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» в додатковому капіталі дочірнього підприємства, який сформований до 2020 року
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	877 360	1 039 819	162 459	Перерахований фінансовий результат – нерозподілений прибуток (непокритий збиток) в зв'язку з перерахунком балансової вартості довгострокових фінансових інвестицій, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств
Інші поточні зобов'язання	1690	(2 629 136)	(2 629 137)	(1)	Виправлення помилки в зв'язку з округленням сум
Баланс	1300, 1900	2 340 897	2 192 718	(148 179)	

Станом на 31.12.2020 р. нерозподілений збиток Товариства становить 1 104 379 тис.грн.

Звітна дата та звітний період

Датою окремої фінансової звітності за 12 місяців 2020 року є кінець дня 31 грудня 2020 року. Звітним періодом, за який формується окрема фінансова звітність, вважається період з 01 січня по 31 грудня 2020 року.

Функціональна валюта, валюта подання фінансової звітності та одиниця її виміру

Окрема фінансова звітність представлена в українській гривні, що є функціональною валютою та валютою подання фінансової звітності ТОВ «ЕСТА ХОЛДІНГ». Уся фінансова інформація, представлена в українських гривнях, округлюється до найближчої тисячі, якщо не зазначене інше.

Операції в інших валютах розглядаються як операції в іноземній валюті.

Примітка Економічне середовище, в умовах якого Товариство здійснює свою діяльність

Звертаємо увагу на політичні та економічні зміни в Україні, а також на обставини, які існують на день випуску цього звіту, які впливали та можуть впливати на діяльність Товариства.

Українська економіка знаходиться в затяжній кризі, ускладненій військовим конфліктом на сході України та невизнаним відокремленням Автономної республіки Крим, що має прямий негативний вплив на операційну діяльність Компанії та оцінку її активів.

Світова економіка ввійшла в період рецесії. Обмежувальні заходи, запроваджені через пандемію COVID-19 більшістю країн світу та урядом України, матимуть тривалий негативний вплив на економічну діяльність. На сьогодні неможливо точно оцінити масштаб економічної кризи, проте достеменно очевидним є те, що вона призведе до суттєвого зниження прибутковості бізнесу та доходів населення. Підприємства багатьох секторів економіки змушені тимчасово призупинити роботу або суттєво скоротити обсяги виробництва. Більш тривалий ефект від поширення коронавірусу може призвести до значного зниження економічної активності країн – торговельних партнерів України та послаблення зовнішнього попиту на товари українського експорту. Унаслідок цього ймовірно різке зниження ділової активності українських підприємств та відкладення інвестиційних проектів. Також варто враховувати, що ризики внаслідок поширення вірусу в Україні може призвести до суттєвого зниження економічної активності.

Не зважаючи на дані фактори Товариство продовжує свою діяльність та забезпечує безперебійну роботу.

В період посилення карантину, припинення роботи метрополітену Товариство надавало поступки по орендним платежам.

В БЦ «Леонардо» деяким орендаторам були надані знижки (в середньому від 10 до 30% на ставку орендної плати), з орендаторами зони рітейл (фітнес-клуб, турагентство, салон краси, хімчистка, кафетерій, нотаріус, їдальня «Dinner's») була узгоджена ставка орендної плати 1грн/м², при цьому відшкодування експлуатаційних витрат та комунальних послуг відбувалось в повному обсязі.

В БЦ «Європа Плаза» деяким орендаторам була надана знижка в момент посилення карантину. Незважаючи на це Товариство отримало чистий дохід від надання послуг всього на 2% нижче ніж в 2019 році.

Також в 2020 році при переукладенні контрактів орендна ставка знизилась у зв'язку з коливанням ринку. 2020 році збільшення витрат на персонал в частині забезпечення засобами індивідуального захисту було зовсім незначним.

Обставинами, що спричинені впливом пандемії COVID-19 та запровадженням карантинних та обмежувальних заходів, на діяльність, фінансовий стан та майбутні економічні показники Товариства є лише ризики пов'язані з коливаннями курсу гривні, що відобразилися на ціноутворенні і економіці України в цілому.

Термін дії та наслідки цих обставин ми не можемо спрогнозувати. Окрема фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінським персоналом можливого впливу умов здійснення діяльності на операції та фінансовий стан Товариства.

Приймаючи до уваги спадаючу динаміку розповсюдженням гострої респіраторної хвороби COVID-19 в Україні, озвучені Кабінетом Міністрів України етапи скасування обмежувальних заходів, а також те, що такі обмежувальні заходи не вплинули на отримання оплати Товариством за надані послуги, судження управлінського персоналу Товариства щодо прийнятності використання припущень про безперервність діяльності під час складання окремої фінансової звітності Товариства станом на 31.12.2020 року не змінилися. Станом на сьогодні не має сумнівів в безперервності діяльності Товариства.

ОСНОВИ ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Заява про відповідність

Ця окрема фінансова звітність складена у відповідності з НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

Концептуальна основа фінансової звітності.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, є НП(С)БО 1, в редакції чинній на 01 січня 2020 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством окрема фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних П(С)БО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні окремої фінансової звітності Товариство також керувалося вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні.

Принципи оцінок

Окрема фінансова звітність була підготовлена з використанням принципу обліку по історичній вартості, окрім справедливої вартості.

Товариство подає окрему фінансову звітність (крім інформації про рух грошових коштів) за принципом нарахування.

Безперервність діяльності

Окрема фінансова звітність була підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності Товариства, у відповідності до якого реалізація активів та погашення зобов'язань відбувається в ході її звичайної діяльності, що триває. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, коли Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Суттєвість

Інформація вважається суттєвою, якщо її нерозкриття або спотворення можуть вплинути на економічні рішення користувачів, прийняті на основі фінансових звітів. Істотність оцінюється окремо в конкретних умовах значимості інформації в залежності від величини оцінюваного об'єкта і ймовірності помилки.

З метою визначення суттєвості окремих об'єктів обліку і господарських операцій та відображення інформації у окремій фінансовій звітності Товариство застосовує такі межі суттєвості:

№ п/п	Об'єкт обліку	Межа суттєвості	База застосування межі
1.	Виправлення помилок попередніх звітних періодів		
	- для активів, зобов'язань	1%	Від підсумку, відповідно, всіх активів, зобов'язань
	- для доходів	1%	Чистий дохід від реалізації
	- для витрат	1%	Собівартість реалізованої пр.
2.	Переоцінка активів та визначення втрат від зменшення корисності активів	1%	Відхилення залишкової вартості об'єктів від їх справедливої вартості

Використання суджень та припущень для оцінки

При підготовці окремої фінансової звітності було застосовано ряд оціночних суджень та припущень, які впливають на величину активів та зобов'язань, відображених у звітності. Встановлені припущення та судження ґрунтуються на історичному досвіді, поточних та очікуваних економічних умовах та іншій доступній інформації. Судження, що найбільш суттєво впливають на суми визнані у окремій фінансовій звітності, та оцінка значення яких може стати причиною коригувань балансової вартості активів та зобов'язань в наступному фінансовому році включають:

- Строк експлуатації основних засобів;
- Знецінення активів;
- Судові спори.

СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

Основні засоби

Визнання, оцінку та облік основних засобів здійснювати у відповідності з П(С)БО 7 «Основні засоби». Основним засобом визнається актив, якщо термін його корисного використання (експлуатації) більше року, а вартісна оцінка якого дорівнює сумі, що перевищує 6 000,00 гривень (без ПДВ), з 23 травня 2020 року - перевищує 20 000,00 гривень (без ПДВ).

Вважати матеріальні активи з терміном корисного використання (експлуатації) понад один рік вартістю менше 6 000,00 гривень (без ПДВ), з 23 травня 2020 року - менше 20 000,00 грн. (без ПДВ) іншими необоротними матеріальними активами. Знос малоцінних необоротних матеріальних активів нараховувати в розмірі 100% їх вартості в першому місяці експлуатації таких об'єктів.

Якщо один об'єкт основних засобів складається з частин, які мають різний строк корисного використання (експлуатації), то кожна з цих частин може визнаватися в бухгалтерському обліку як окремих об'єктів основних засобів.

Вартість програмного забезпечення, яке придбано разом з електронно-обчислювальними машинами, іншими машинами для автоматичного оброблення інформації, яке неможливо використовувати окремо від таких засобів, включається до первісної вартості придбаних ЕОМ та інших машин для автоматичного оброблення інформації, з наступною амортизацією таких витрат у складі таких основних засобів.

Переоцінка основних засобів проводиться при наявності суттєвого відхилення залишкової вартості об'єктів обліку від їх справедливої вартості.

При вибутті переоціненого об'єкта основних засобів, сума накопиченої дооцінки, що відображена у складі додаткового капіталу, включається до складу нерозподіленого прибутку з одночасним зменшенням додаткового капіталу по дооцінці.

Амортизація основного засобу у бухгалтерському обліку нараховується із застосуванням прямолінійного методу протягом строку корисної експлуатації об'єкта, з урахуванням мінімально допустимих строків корисного використання основних засобів, встановлених податковим законодавством.

Товариство встановлює такі групи основних засобів та строки корисної експлуатації

Групи	Мінімально допустимі строки корисного використання, років
група 1 – земельні ділянки	-
група 2 – капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом	15-20
група 3 – будівлі	20-30
споруди	15
передавальні пристрої	10
група 4 – машини та обладнання	5
З них:	
електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми (крім програм, витрати на придбання яких визнаються роялті, та/або програм, які визнаються нематеріальним активом), інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує 6000 гривень	5
група 5 – транспортні засоби	5-7
група 6 – інструменти, прилади, інвентар, меблі	4-10
група 8 – багаторічні насадження	10
група 9 – інші основні засоби	12

Вартість об'єктів основних засобів відноситься на витрати шляхом нарахування амортизації протягом строку корисного використання такого активу.

Для кожного об'єкту основних засобів встановлюється свій очікуваний строк корисного використання. В деяких випадках, очікуваний строк корисного використання може бути меншим, аніж строк економічної служби активу в силу специфіки очікуваної корисності активу для Товариства. Розрахункова оцінка строку корисного використання активу проводиться із застосуванням професійного судження, заснованого на досвіді роботи Товариства з аналогічними активами, та підтверджується постійно діючою експертною технічною комісією. Очікуваний строк корисного використання регулярно (не рідше одного разу на рік) перевіряється, і, при необхідності, переглядається.

Інвентаризація основних засобів обов'язково проводиться раз на рік перед складанням річної фінансової звітності.

Метод амортизації та строк корисної експлуатації основних засобів можуть переглядатися за результатами інвентаризації.

Під час розрахунку вартості, яка амортизується, ліквідаційна вартість основних засобів прирівнюється до нуля. Об'єкти, які знаходяться в процесі незавершеного будівництва, чи не введені в експлуатацію придбані основні засоби, капіталізуються як окремий елемент основних засобів. По завершенні будівництва чи введенні в експлуатацію придбаного основного засобу,

вартість об'єкту переноситься до відповідної категорії основних засобів. Знос на об'єкти незавершеного будівництва не нараховується.

Непридатні для подальшого використання частини основних засобів визнаються в складі запасів і в подальшому реалізуються як товар або брухт.

Витрати на поточний ремонт та обслуговування відносяться до складу витрат того періоду, коли такі витрати були понесені.

Прибутки (збитки) від вибуття основних засобів відображаються в складі прибутків та збитків по мірі їх виникнення.

Інвестиційна нерухомість

Товариство визнає інвестиційну нерухомість у відповідності з вимогами П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість».

Інвестиційна нерухомість визнається активом, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, та її первісна вартість може бути достовірно визначена.

Придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю. Одиницею обліку інвестиційної нерухомості є земельна ділянка, будівля (частина будівлі) або їх поєднання, а також активи, які утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний комплекс і в сукупності генерують грошові потоки.

Підприємство на дату балансу відображає у окремій фінансовій звітності інвестиційну нерухомість за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигоди від її відновлення, що визнаються відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 28 "Зменшення корисності активів". Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості.

Вартість інвестиційної нерухомості в балансі відображається окремою статтею.

Нематеріальні активи

Нематеріальні активи визнаються та ідентифікуються у відповідності до П(С)БО 8 «Нематеріальні активи».

Нематеріальні активи придбані або створені Товариством зараховуються на баланс за собівартістю.

Після первісного визнання, Товариство оцінює нематеріальний актив за моделлю «собівартості», це модель, коли нематеріальні активи відображаються за собівартістю з вирахуванням накопиченої амортизації або будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності.

Товариство застосовує прямолінійний метод амортизації нематеріальних активів.

Ліквідаційну вартість нематеріального активу з визначеним строком корисної експлуатації Товариство приймає за нуль.

Товариство встановлює такі групи нематеріальних активів та строки корисної експлуатації:

Групи	Строк дії права користування
група 1 – права користування природними ресурсами	Відповідно до правовстановлюючого документа
група 2 – права користування майном	Відповідно до правовстановлюючого документа
група 3 – права на комерційні позначення (права на торговельні марки, комерційні найменування тощо)	Відповідно до правовстановлюючого документа

Групи	Строк дії права користування
група 4 – права на об’єкти промислової власності	Відповідно до правостановлюючого документа, але не менш як 5 років
група 5 - авторське право та суміжні з ним права	Відповідно до правостановлюючого документа, але не менше 2 років
група 6 – інші нематеріальні активи (право на ведення діяльності, використання економічних та інших привілеїв тощо)	Відповідно до правостановлюючого документа

Інвентаризація нематеріальних активів обов’язково проводиться раз на рік перед складанням річної фінансової звітності.

Запаси

Товарно-матеріальні цінності визнаються, оцінюються та обліковуються згідно вимог П(С)БО 9 «Запаси».

Компанії класифікують запаси:

- виробничі запаси;
- незавершене виробництво;
- готова продукція;
- товари.

При відпуску запасів у виробництво, продажу та іншому вибутті оцінка їх здійснюється за періодичною середньозваженою собівартістю.

Аналітичний облік руху товарно-матеріальних цінностей здійснюється в оборотно-сальдових відомостях у кількісно-сумарному вираженні в розрізі номенклатури. Синтетичний облік запасів ведеться в сумарному вираженні.

Операції з малоцінними предметами (активами), що передаються в експлуатацію, відображаються по місцях експлуатації. Кількісний та вартісний облік об’єктів малоцінних предметів ведеться в оборотно-сальдових відомостях. У місцях зберігання аналітичний облік запасів здійснюють матеріально відповідальні особи в натуральних та вартісних вимірниках.

Облікові політики щодо податку на прибуток

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

Товариство визнає поточні податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об’єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

Фінансові інструменти.

Фінансові інвестиції відображаються в обліку та звітності у відповідності до П(С)БО 12 «Фінансові інвестиції» з урахуванням вимог П(С)БО 13 «Фінансові інструменти».

Товариство вважає фінансовим інструментом будь-який контракт, який приводить до виникнення фінансового активу у одного суб'єкта господарювання та фінансового зобов'язання або інструмента капіталу, у іншого суб'єкта господарювання.

Товариство визнає фінансовим активом будь-який актив, що є:

- грошовими коштами;
- інструментом власного капіталу іншого суб'єкта господарювання;
- контрактним правом отримувати грошові кошти або інший фінансовий актив та обмінювати фінансові інструменти;
- контрактом, розрахунки за яким здійснюватимуться власними інструментами капіталу.

Товариство визнає фінансовим зобов'язанням будь-яке зобов'язання, що є:

- контрактним зобов'язанням надавати грошові кошти або інші фінансові активи іншому суб'єкту господарювання або обмінювати фінансові активи та фінансові зобов'язання;
- контрактом, розрахунки за яким здійснюватимуться власними інструментами капіталу.

Грошові кошти Товариства та їх еквіваленти включають кошти в банках і касі.

До складу еквівалентів грошових коштів відносяться короткострокові високоліквідні фінансові вкладення, які можуть бути легко конвертовані в грошові кошти, зі строком погашення не більше трьох місяців, вартість яких схильна до незначних коливань.

Для цілей звіту про рух грошових коштів Товариства грошові кошти та їх еквіваленти складаються з коштів в банках і касі в функціональній валюті представлення фінансової звітності.

З метою обліку та складання фінансової звітності грошові кошти та їх еквіваленти класифікуються як оборотні активи до яких відносяться:

- кошти в касі;
- кошти на поточних та інших рахунках у банках, які можуть бути використані для поточних операцій;
- кошти в дорозі;
- еквіваленти грошових коштів, які підлягають використанню протягом 3 місяців з дати балансу.

Різниця між вартістю придбання та амортизованою собівартістю фінансових інструментів, що обліковуються за амортизованою вартістю (дисконт або премія), амортизуються регулярно (щомісячно, щоквартально, щорічно) протягом періоду від дати придбання до дати погашення з використанням ефективної ставки відсотка.

Фінансові інструменти класифікуються виходячи з очікуваного строку їх корисного використання.

Операційний цикл Товариства дорівнює дванадцяти місяцям і визнається як час між придбанням активів для переробки та реалізацією їх у грошові кошти або еквіваленти грошових коштів.

Актив класифікується як поточний, якщо:

- Товариство сподівається реалізувати цей актив або має намір продати чи спожити його у своєму нормальному операційному циклі;
- Товариство утримує актив в основному з метою продажу;
- Товариство сподівається реалізувати актив протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

- актив є грошовими коштами чи еквівалентами грошових коштів, якщо немає обмеження щодо їх використання.

Інші активи класифікуються як непоточні.

Зобов'язання класифікується як поточне, якщо:

- Товариство сподівається погасити це зобов'язання в ході свого нормального операційного циклу;

- Товариство утримує це зобов'язання в основному з метою продажу;

- зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

- Товариство не має права відстрочити погашення зобов'язання протягом як мінімум дванадцяти місяців після звітного періоду.

Інші зобов'язання класифікуються як непоточні.

Грошові потоки, пов'язані з усіма короткостроковими фінансовими активами або зобов'язаннями та довгостроковими фінансовими активами, які є несуттєвими за вартістю, не дисконтуються, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання, що обліковуються за амортизованою собівартістю відображаються за вартістю, визначеною при первісному визнанні у випадках, коли відхилення від амортизованої вартості є несуттєвими. Усі різниці, що виникають між обліковою вартістю та амортизованою вартістю (дисконти, премії) відображаються у складі витрат/доходів в періоді погашення таких активів або зобов'язань. За результатами операцій з власниками сума дисконту (різниця між номіналом і теперішньою вартістю боргу) відображаються як збільшення власного капіталу, відповідно різниця в оцінках теперішньої вартості боргу на подальші дати балансу відноситься в зменшення власного капіталу.

Для довгострокової дебіторської заборгованості справедливою вартістю є амортизована собівартість.

Для довгострокової кредиторської заборгованості справедливою вартістю є амортизована собівартість.

Довгострокові забезпечення з терміном виконання понад 12 місяців з дати балансу відображаються за теперішньою вартістю видатків, які, як очікується, будуть потрібні для погашення зобов'язання, коли вплив дисконтування є суттєвим.

У складі фінансової звітності дебіторська заборгованість відображається за чистою вартістю реалізації, яка передбачає виключення з балансової вартості дебіторської заборгованості суми зменшення корисності, яка визнана у складі витрат шляхом створення резерву сумнівних боргів.

Резерв сумнівних боргів створюється відносно грошової дебіторської заборгованості за відвантажені покупцям товари, виконані роботи і надані послуги із застосуванням абсолютної суми сумнівної заборгованості (метод «абсолютної суми»).

Доходи

Товариство застосовує П(С)БО 15 «Дохід» до обліку доходу, який виникає в результаті таких операцій і подій :

- продаж товарів;

- надання послуг;

- використання активів Товариства іншими сторонами, результатом чого є отримання відсотків, роялті та дивідендів.

Дохід визнається під час збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлює зростання власного капіталу (за винятком зростання капіталу за рахунок внесків учасників підприємства), за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена.

Дохід від продажу товарів визнається в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- Товариство передало покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на товар;

- за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка, як правило, пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими товарами;
- суму доходу можна достовірно оцінити;
- ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- витрати, які були або будуть, понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід від надання послуг визнається в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- можна достовірно оцінити суму доходу;
- є ймовірність надходження до Товариства економічних вигід, пов'язаних з операцією;
- можна достовірно оцінити ступінь завершеності операції на кінець звітного періоду;
- можна достовірно оцінити витрати, понесені у зв'язку з операцією, та витрати, необхідні для її завершення.

Ступінь завершеності операції визначається методом огляду виконаної роботи.

Витрати

Витрати підприємства визнаються та обліковуються у відповідності до П(С)БО 16.

Доходи і витрати відображаються в бухгалтерському обліку і звітності в момент їх виникнення за принципами нарахування та відповідності незалежно від дати надходження чи сплати коштів. Витрати визнаються витратами певного періоду одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони здійснені.

Витрати, які неможливо прямо пов'язати з доходом певного періоду, відображаються у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені.

Якщо актив забезпечує одержання економічних вигід протягом кількох звітних періодів, то витрати визнаються шляхом систематичного та раціонального розподілу його вартості між відповідними звітними періодами.

У випадках коли первинні документи, що підтверджують витрати, здійсненні у попередніх звітних періодах, підписані в поточному періоді, така операція визнається зміною облікових оцінок та відображається у складі витрат поточного періоду.

Дивіденди

Дивіденди визнаються в момент, коли їхня виплата є юридично обґрунтованою. Рішення про виплату дивідендів приймається учасником Товариства. Аналітичний облік дивідендів ведуть окремо за кожним учасником.

Витрати на позики

У відповідності до П(С)БО 31 «Фінансові витрати» Товариство визнає витрати на позики, що безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу і є собівартістю такого активу та інші витрати на позики, які визнаються як витрати.

Витрати визнаються в звіті про сукупний дохід за принципом нарахування з урахуванням ефективного доходу по зобов'язаннях.

Всі процентні і інші витрати по позикових коштах, що не відносяться безпосередньо до придбання, будівництва або виробництва активу, що відповідає визначеним вимогам, списуються у витрати по мірі їх виникнення.

Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи

Забезпечення визнаються, коли в результаті певної події в минулому Товариство має юридичні або добровільно взяті на себе зобов'язання, для врегулювання яких з великим ступенем ймовірності буде потрібний відтік ресурсів, які втілюють у собі майбутні економічні вигоди, а також суму зобов'язання можна достовірно визначити.

Товариство визнає забезпечення у відповідності до П(С)БО 11 «Зобов'язання».

Товариством щомісяця створюються такі забезпечення для відшкодування наступних операційних витрат на виплату відпусток працівникам. Сума забезпечення на виплату відпусток визначається щомісяця як добуток фактично нарахованої заробітної плати

працівникам і відсотка, обчисленого як відношення річної планової суми на оплату відпусток до загального планового фонду оплати праці з урахуванням відповідної суми відррахувань на загальнообов'язкове державне соціальне страхування.

Умовні активи та зобов'язання визнаються Товариством відповідності до П(С)БО 11 «Зобов'язання».

Умовними активами Товариство визнає можливі активи, які виникають внаслідок минулих подій і існування яких підтвердиться лише після того, як відбудеться або не відбудеться одна чи кілька невизначених майбутніх подій, котрі не повністю контролюються Товариством.

Умовними зобов'язаннями Товариства і визнає можливі зобов'язання, які виникають внаслідок минулих подій і існування яких підтвердиться лише після того, як відбудеться або не відбудеться одна чи кілька невизначених майбутніх подій, котрі не повністю контролюються Товариством або це можуть бути існуючі зобов'язання, які виникли в результаті минулих подій, але вибуття ресурсів щодо їх погашення є малоімовірним та сума їх не може бути достовірно оцінена.

Оренда

Товариство застосовує П(С)БО 14 «Оренда» проводячи операції, що передбачають угоди, згідно з якими орендодавець передає орендареві в обмін на платіж або ряд платежів право користування активом протягом погодженого періоду часу. Товариство класифікує операції з оренди як операційну оренду та фінансову оренду.

Облік, визнання та розкриття інформації про операції з оренди проводиться Товариством у відповідності з П(С)БО 14 «Оренда».

Пов'язані сторони

Товариство, у відповідності до П(С)БО 23 «Розкриття інформації про зв'язані сторони», розкриває у фінансовій звітності інформацію, необхідну для привернення уваги до можливого впливу на фінансовий стан і на прибуток чи збиток, спричиненого існуванням зв'язаних сторін, а також операціями та залишками заборгованості.

Зв'язаними особами Товариства вважають фізичних або юридичних осіб за такими ознаками:

- фізична особа або близький родич такої фізичної особи, що контролює Товариство – має суттєвий вплив або є членом провідного управлінського персоналу;
- юридична особа, що контролює Товариство – має суттєвий вплив або є членом провідного управлінського персоналу;
- юридична особа, що перебуває під спільним контролем разом з Товариством;
- інше, передбачене П(С)БО 23.

Події після звітної дати

У відповідності до П(С)БО 6 «Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах» Товариство визначає сприятливі та несприятливі події, які відбуваються з кінця звітного періоду до дати затвердження фінансової звітності до випуску. Товариство визначає два типи подій:

- події, які свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду (події, які вимагають коригування після звітного періоду);
- події, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду (події, які не вимагають коригування після звітного періоду).

Згідно вимог П(С)БО 6 Товариство коригує фінансову звітність стосовно подій після звітного періоду та розкривають інформацію про такі коригування.

Події, що відбулися після звітної дати, які не є коригуючими подіями, відображаються в примітках до окремої фінансової звітності, якщо вони є суттєвими.

РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ, ПОДАНІ У ФІНАНСОВИХ ЗВІТАХ

Нематеріальні активи

В складі нематеріальних активів Товариство включає:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Права на комерційні позначення (товарні знаки)	22	26
Авторські та суміжні з ним права (ІС, програмне забезпечення)	5	130
Інші нематеріальні активи	45	73
Всього	72	229

Незавершені капітальні інвестиції

Незавершені капітальні інвестиції - затрати з будівництва (виготовлення), придбання і поліпшення об'єктів основних засобів з початку і до закінчення зазначених робіт та введення об'єктів в експлуатацію Товариство відображає:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Придбані, але не введені в дію основні засоби	1061	1061

Інвестиційна нерухомість

В складі інвестиційної нерухомості Товариство відображає офісно-житловий комплекс загальною площею 26444,6 кв.м., вбудований паркінг площею 11169,5 кв.м., що розташовані за адресою: м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19-21; будівля готельного комплексу літ.А-6, 24 площею 48804,7 кв.м., що розташований за адресою: м. Донецьк, вул. Мар'їнська, 1.

Первісна вартість інвестиційної нерухомості включає вартість придбання та вартість поліпшень, що загалом станом на 31.12.2020 року складає 707 027 тис. грн. Облік інвестиційної нерухомості здійснюється за первісною вартістю, зменшеною на суму амортизації з урахуванням втрат від знецінення активів та вигод від її відновлення.

В зв'язку з істотними негативними змінами в ринковому, економічному та правовому оточенні, в якому діє підприємство, що відбулися протягом періоду 2014 – 2017 роки підприємство втратило контроль над активом «будівля готельного комплексу літ.А-6, 24». Згідно тестуванню визнано, що чиста вартість реалізації цього активу — справедлива вартість реалізації за вирахуванням очікуваних витрат на його реалізацію та теперішня вартість майбутніх чистих грошових надходжень від активу дорівнюють нулю.

На підставі наказу Товариства № 3-БО від 31.12.2019р. згідно з П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів» та оцінки щодо наявності ознак зменшення корисності активу інвестиційна нерухомість «будівля готельного комплексу літ.А-6, 24» за адресою м. Донецьк, вул. Мар'їнська, 1 балансова (залишкова) вартість зменшена відповідно знецінення вартості цього активу та визнана рівною нулю.

В зв'язку з несвоєчасним проведенням в бухгалтерському обліку операція зі зменшення корисності активу «будівля готельного комплексу літ.А-6, 24» відображено як виправлення помилки, що спричинило зміну даних на початок звітної періоду 2019 рік відповідних статей звіту.

У зв'язку з не проведенням оцінки, справедлива вартість інвестиційної нерухомості не може бути визначена.

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Інвестиційна нерухомість	128 904	143 329

Довгострокові фінансові інвестиції

В складі довгострокових фінансових інвестицій Товариство відображає інвестиції в дочірні та асоційовані підприємства:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуюся за методом участі в капіталі інших підприємств	346 767	450 430

Облік довгострокових фінансових інвестицій здійснюється у відповідності до вимог П(С)БО 12 «Фінансові інвестиції».

Фінансові інвестиції, що обліковуються за методом участі в капіталі, на дату балансу відображаються за вартістю, що визначається з урахуванням зміни загальної величини власного капіталу об'єкта інвестування, крім тих, що є результатом операцій між інвестором і об'єктом інвестування.

В зв'язку з істотними негативними змінами в ринковому, економічному та правовому оточенні, в якому діє підприємство, що відбулися протягом періоду 2014 – 2017 роки підприємство втратило контроль над активами:

-довгострокова фінансова інвестиція загальною вартістю 1 879 230,000 грн.;

-участь в статутному капіталі підприємства вартістю 4 056 600,00 грн.

Згідно тестуванню визнано, що чиста вартість реалізації цих довгострокових фінансових інвестицій — справедлива вартість реалізації за вирахуванням очікуваних витрат на реалізацію та теперішня вартість майбутніх чистих грошових надходжень від активу дорівнюють нулю.

На підставі наказу Товариства № 3-БО від 31.12.2019 р. згідно з П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів» та оцінки щодо наявності ознак зменшення корисності активів балансова (залишкова) вартість зменшена відповідно знецінення вартості цих активів та визнана рівною нулю для кожного.

В 2020 році Товариство провело переоцінку довгострокових фінансових інвестицій за методом участі в капіталі за минулі роки, що відображено в фінансовій звітності як виправлення помилки та зміну даних на початок звітного періоду відповідних статей звіту, а також проведена переоцінку довгострокових фінансових інвестицій за методом участі в капіталі за 2020 рік.

Інші довгострокові фінансові інвестиції

В 2019 році Товариство провело рекласифікацію довгострокових фінансових інвестицій, які обліковувались за методом участі в капіталі в інші довгострокові фінансові інвестиції.

В складі інших довгострокових фінансових інвестицій Товариство відображає інвестиції в корпоративні права з рівнем впливу інвестора менш, ніж 20%:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Інші довгострокові фінансові інвестиції	31 858	31 858

У разі відсутності котирувань на ринку, справедливу вартість інших довгострокових фінансових інвестицій визначити не можливо. На дату балансу інші довгострокові фінансові інвестиції відображаються за собівартістю.

Запаси

В складі запасів Товариство відображає згідно П(С)БО 9 «Запаси» активи, які утримуються для подальшого продажу за умов звичайної господарської діяльності, перебувають у процесі виробництва з метою подальшого продажу продукту виробництва та утримуються для споживання під час виробництва продукції, виконання робіт та надання послуг, а також управління підприємством:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Запаси	667	699

Гроші та їх еквіваленти

У статті «Грошові кошти та їх еквіваленти» відображаються кошти Товариства в касі, на поточних та інших рахунках у банках, які можуть бути використані для поточних операцій, а також еквіваленти грошових коштів.

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Гроші та їх еквіваленти	44 640	7 488

Банківські депозити

В складі грошових коштів в статті «Гроші та еквіваленти» Товариство в тому числі відображає залишки грошових коштів розміщених на депозитних рахунках в АТ "ПУМБ".

Суми залишків на депозитних рахунках за договорами строкового банківського вкладу «Онлайн» Товариства на дату балансу, у Звіті про фінансовий стан відображені як еквіваленти грошових коштів, на підставі того, що дані короткострокові фінансові активи вільно можуть бути конвертовані у грошові кошти на вимогу Товариства та характеризується незначним ризиком зміни їх вартості.

Процент на суму щоденного фактичного залишку коштів на депозитному рахунку на кінець кожного операційного дня станом на 31 грудня 2020 року нараховується у розмірі 2,6% річних.

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
депозит	20 000	-

Банківські рахунки

В складі грошових коштів Товариства відображаються залишки грошових коштів розміщених на рахунках в банківських установах (за винятком залишку коштів на депозитному рахунку):

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Рахунки в банках	24 640	7 488

Інші оборотні активи

У статті «Інші оборотні активи» відображаються суми оборотних активів, для відображення яких за ознаками суттєвості не можна було виділити окрему статтю або які не можуть бути включені до наведених вище статей розділу «Оборотні активи», а саме податкові зобов'язання з ПДВ та податковий кредит з ПДВ непідтверджений:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Податкове зобов'язання по ПДВ	8 924	8 788
Податковий кредит по ПДВ не підтверджений	93	119
ВСЬОГО	9 017	8907

Власний капітал

Власний капітал включає:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Зареєстрований (пайовий) капітал	524 407	582 122
Додатковий капітал	14 281	14 281
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 104 379)	(1 039 819)
Неоплачений капітал	-	57 715
Усього за розділом I	(565 691)	(501 131)

В 2020 році на підставі Рішення Загальних зборів учасників (Протокол від 16 листопада 2020 року) проведено зменшення статутного капіталу ТОВ «ЕСТА ХОЛДІНГ» на 57 715 000,00 грн., а саме на несплачену станом на 31.12.2019р. частку до 524 406 882,25 гривень (П'ятсот двадцять чотири мільйони чотиреста шість тисяч вісімсот вісімдесят дві гривні 25 копійок). Розподіл часток змінився наступним чином:

- І.ЕС.ПІ.ВІ ЛІМІТЕД (ESPV LIMITED) – 524 406 082,25 грн., що становить 99,9998474% статутного капіталу;
 - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРАТОР ПЕНСІЙНИЙ ФОНДІВ «АЛЬТАНА ІНВЕСТМЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ», що діє від свого імені, в інтересах та за рахунок активів ПАЙОВОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ «УКРАЇНСЬКІ ВЕНЧУРНІ ІНВЕСТИЦІЇ» - 800,00 грн., що становить 0,0001526% статутного капіталу.
- Зміни до Статуту зареєстровані державним реєстратором 22.11.2020 року.

У складі додаткового капіталу станом на 31.12.2020 р. значиться дохід в результаті дисконтування довгострокової заборгованості перед власником Товариства в розмірі 2 тис. грн., а також інший додатковий капітал дочірньої компанії у розмірі 14279 тис.грн., що виник в результаті розрахунку за методом участі в капіталі. Змін протягом 2020 року не відбувалось.

Дебіторська та кредиторська заборгованості, в тому числі аванси одержані та аванси видані.

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	4 987	6 432
Резерв сумнівних боргів	(324)	(400)
Дебіторська заборгованість за товари, роботи та послуги за чистою реалізаційною вартістю	4 663	6 032
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1 655	3638
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 705 890	1 525 593
	<u>1 712 208</u>	<u>1 535 263</u>

Аналіз дебіторської заборгованості за товари, роботи та послуги за строками погашення:

(в тисячах гривень)

	31.12.2020	31.12.2019
До 30 днів	1 409	2 319
31 – 90 днів	342	271
Більше 90 днів	2 912	3 442
Всього:	4 663	6 032

Резерв сумнівних боргів на іншу поточну дебіторську заборгованість не нараховувався у разі відсутності сумнівної заборгованості. За терміном виникнення інша поточна дебіторська заборгованість до 3 місяців.

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	16 768	8 766
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	54 721	54 240
Інші поточні зобов'язання	<u>2 777 933</u>	<u>2 629 137</u>
	<u>2 849 422</u>	<u>2 692 143</u>

	31.12.2020	31.12.2019
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	837	1 161
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	<u>1 736</u>	<u>535</u>

Товариство у складі інших поточних зобов'язань станом на 01.01.2020р. та на 31.12.2020р. відображає зобов'язання, що виникли згідно договору відступлення права вимоги №ТК/284-14 від 19.12.2014р. перед ТОВ «КОРУМ УКРАЇНА» (код ЄДРПОУ 39884339) в сумі 47 297 тис. грн., які не підлягають оцінюванню за теперішньою (дисконтованою) вартістю відповідно до П(С)БО 11 «Зобов'язання», так як в результаті укладення додаткової угоди до дати погашення заборгованості залишається менше 12 місяців та перебуває у складі поточних зобов'язань.

Доходи та витрати

	2020р.	2019р.
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Чистий дохід від реалізації послуг	235 931	240 076
Інші операційні доходи, в т.ч.	13 453	45 707
<i>дохід від операційної курсової різниці</i>	4 197	4 550
<i>доходи від продажу інших основних фондів</i>	2	7 705
<i>компенсація комунальних витрат</i>	6 903	10 478
<i>отримані суми штрафів (неустойки, пені)</i>	753	1 072
<i>отримані безповоротні фінансові допомоги</i>		20 022
<i>інші операційні доходи</i>	1 598	1 880
Доход від участі в капіталі	1 134	-
Інші фінансові доходи (відсотки від депозиту)	115	985
Інші доходи (доходи від реалізації корпоративних прав, страхове відшкодування)	-	24 000
	<u>250 633</u>	<u>310 768</u>
	2020р.	2019р.
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Собівартість	69 255	72 648
Адміністративні витрати	32 626	31 137
Витрати на збут (агентські)	848	1 443

Інші операційні витрати, в т.ч.:	107 668	77 398
<i>собівартість реалізованих необоротних активів</i>		7 702
<i>витрати від операційної курсової різниці</i>	5 920	3 285
<i>сумнівні і безнадійні борги</i>	793	143
<i>видані безповоротні фінансові допомоги</i>	100 000	65 143
<i>інші операційні витрати</i>	955	1 125
Фінансові витрати	-	-
Втрати від участі в капіталі	104 796	-
Інші витрати(собівартість реалізованих інвестицій)	-	24 974
	<u>315 193</u>	<u>207 600</u>

Основним доходом Товариства є отримання платежів від надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Податок на прибуток

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

Товариство з зв'язку з визначеними збитками відповідно до податкового законодавства за звітний 2020 рік не нараховувало податок на прибуток.

Товариство не визнавало відстрочений податковий актив по тимчасовій різниці, яка виникла у зв'язку з визнанням резерву під очікувані кредитні збитки, сформованого на дебіторську заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги станом на 31.12.2020, оскільки Товариство не очікує отримання оподаткованого прибутку в майбутніх періодах, до якого можна застосовувати тимчасову різницю, яка підлягає вирахуванню.

Розкриття операції з пов'язаними сторонами.

Відповідно до П(С)БО 23 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін», пов'язаними сторонами Товариства є:

- підприємства, які перебувають під контролем або суттєвим впливом інших осіб;
- підприємства і фізичні особи, які прямо або опосередковано здійснюють контроль над підприємством або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

Пов'язаними сторонами Товариства є учасник (засновник), бенефіціарний власник, дочірні компанії, управлінський персонал.

Басиста Юлія Вячеславівна – Генеральний директор, призначена з 16 січня 2018 року згідно Протоколу загальних зборів учасників № 158 від 15.01.2018р. та наказу № 3-К від 16.01.2018р.

Учасники Товариства:

- 1) ESPV LIMITED (учасник ТОВ «ЕСТА ХОЛДІНГ» на 99,9998626%);

Країна резиденства: Кіпр, Місцезнаходження: Кіпр, ФЕМІСТОКЛІ ДЕРВІ, 3, Джулія хаус, P.C. 1066, Нікосія.є

Дочірні компанії Товариства:

Компанія	Частка володіння, %	ЄДРПОУ
ТОВ «ВОСТОК ПРОДЖЕКТ»	50,00%	35126925
ТОВ «ГОТЕЛЬ «ЄВРОПА»	50,00%	36530050
ТОВ «ПРОЕКТ-2012»	50,00%	35833280
ТОВ «АФ «ЕЛІТА»	99,994%	13421559

ТОВ «ЕСТА ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ»	99,998%	36050344
ТОВ «Комплекс Пушкінський»	69,9919798%	34960514
ТОВ «Комплекс Театральний»	99,99%	35863713
ТОВ «НKK «СІГМА-СЕРВІС»	50,90%	36306416
ТОВ «СОЛЕМ»	99,999965%	35611064
ТОВ «Столиця Проджект»	99,998976%	37814799
ТОВ «Столичний ЦУМ»	86,73%	37254825
ТОВ «СЬОМА ЛІНІЯ»	59,13%	35951469
ТОВ «ЦЕНТР ОБЛІКОВИХ РІШЕНЬ»	99,00%	37967622
ПрАТ «Джаліта»	99,96%	32935287

Кінцевим бенефіціаром Товариства є фізична особа – Ахметов Рінат Леонідович, Україна, 01001, місто Київ, вул. Паторжинського, будинок 14, квартира 34.

У 2020 році Товариством проведено наступні операції з пов'язаними сторонами:

Вид операцій	Сума операцій	Заборгованість станом на 31.12.2020 року
Надання послуг з оренди	4 261	1 924
Надання поворотної фінансової допомоги	5 939	1 548
Зменшення статутного капіталу	57 715	-
Отримання послуг з обслуговування	31 893	(2 903)
Відсотки за кредитом	-	(18 509)
Отримання поворотної фінансової допомоги	813 743	(63 678)

У 2020 році провідному управлінському персоналу Товариства була виплачена заробітна плата в розмірі 10 945 тис. грн. Заборгованість з оплати праці станом на 31.12.2020 р. відсутня.

Розкриття здатності продовжувати діяльність безперервно

Окрема фінансова звітність Товариства складена на основі припущення про безперервність. Товариство вважає що за станом на 31 грудня 2020 року не існує подій, умов або ризиків, які окремо або сукупно, можуть поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Вартість чистих активів менша за розмір статутного капіталу. Однак, Товариство не має намірів ліквідуватися або припинити діяльність, невизначеності щодо подій чи умов, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності товариства продовжувати діяльність на безперервній основі немає. Ця окрема фінансова звітність відображає поточну оцінку (судження) керівництва стосовно можливого впливу економічних умов на операції та фінансове положення Товариства та не містить будь-яких коригувань відображених сум, які були б необхідні, якби Товариство було неспроможне продовжувати свою діяльність та реалізовувало свої активи не в ході звичайної діяльності. Майбутні умови можуть відрізнятись від оцінок керівництва. Дана окрема фінансова звітність не включає ніяких коригувань, які

могли б мати місце як результат такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено якщо вони стануть відомими і їх буде можливо оцінити.

Розкриття подій після звітної дати.

На дату затвердження окремої фінансової звітності інформація щодо подій, які мають суттєвий вплив на фінансові показники невідома.

Відповідно умовам П(С)БО 6 "Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах" Товариство здійснює виправлення помилок, допущених при складанні фінансових звітів у попередніх роках шляхом коригування сальдо нерозподіленого прибутку на початок звітного року, якщо такі помилки впливають на величину нерозподіленого прибутку (непокритого збитку). Облікова оцінка може переглядатися, якщо змінюються обставини, на яких базувалася ця оцінка, або отримана додаткова інформація. Наслідки зміни облікових оцінок слід включати до звіту про фінансові результати в тому періоді, в якому відбулася зміна, а також і в наступних періодах, якщо зміна впливає на ці періоди.

Облікова політика може змінюватися тільки, якщо змінюються статутні вимоги, вимоги органу, який затверджує положення (стандарти) бухгалтерського обліку, або, якщо зміни забезпечать достовірне відображення подій або операцій у окремій фінансовій звітності підприємства.

Вплив зміни облікової політики на події та операції минулих періодів відображається у звітності шляхом: коригування сальдо нерозподіленого прибутку на початок звітного року, повторного надання порівняльної інформації щодо попередніх звітних періодів.

Події після дати балансу, які надають додаткову інформацію про визначення сум, пов'язаних з умовами, що існували на дату балансу, вимагають коригування відповідних активів і зобов'язань. Коригування активів і зобов'язань здійснюється шляхом сторнування та (або) додаткових записів в обліку звітного періоду, які відображають уточнення оцінки відповідних статей внаслідок подій після дати балансу. Події, що відбуваються після дати балансу і вказують на умови, що виникли після цієї дати, не потребують коригування статей фінансових звітів. Такі події слід розкривати в примітках до фінансових звітів, якщо відсутність інформації про них вплине на здатність користувачів звітності робити відповідні оцінки та приймати рішення.

Події після звітної дати

Подія	Наявність
Прийняття рішення щодо реорганізації Товариства	Ні
Оголошення плану про припинення діяльності	Ні
Істотні придбання активів, класифікація активів як утримуваних для продажу, інші вибуття активів або експропріація значних активів урядом	Ні
Знищення (втрата) активів Товариства внаслідок пожежі, аварії, стихійного лиха або іншої надзвичайної події	Ні
Аномально великі зміни після дати балансу в цінах на активи або в курсах обміну іноземних валют	Ні

Подія	Наявність
Прийняття законодавчих актів, які впливають на діяльність Товариства (зміна ставки НБУ)	Ні
Прийняття значних зобов'язань або непередбачених зобов'язань, наприклад, унаслідок надання значних гарантій	Ні
Початок крупного судового процесу, що виник виключно внаслідок подій, які відбулися після дати балансу	Ні
Дивіденди за звітний період оголошені Установою після дати балансу	Ні
Укладення контрактів щодо значних капітальних і фінансових інвестицій	Ні
Оголошення банкрутом дебітора Товариства, заборгованість якого раніше була визнана сумнівною.	Ні
Переоцінка активів після звітної дати, яка свідчить про стійке зниження їхньої вартості, визначеної на дату балансу.	Ні
Продаж запасів, який свідчить про необґрунтованість оцінки чистої вартості їх реалізації на дату балансу	Ні
Виявлення помилок або порушень законодавства, що призвели до перекручення даних фінансової звітності	Так

Від імені керівництва Товариства:



Генеральний директор

Ю.В. Басиста

Головний бухгалтер

А.А. Азарбєгова

Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕСТА ХОЛДІНГ" Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ
 Територія Київська за КОАТУУ
 Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю за КОПФГ
 Вид економічної діяльності Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна за КВЕД
 Середня кількість працівників 1 32
 Адреса, телефон 07400, Київська обл., місто Бровари, вулиця Хмельницького Богдана, будинок 1 0445071400
 Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)
 Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
 за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку V
 за міжнародними стандартами фінансової звітності

КОДИ		
2021	01	01
34435248		
3210600000		
240		
68.20		

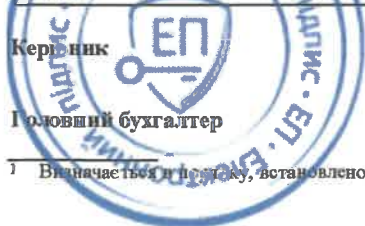
Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2020 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	229	72
первісна вартість	1001	3 189	3 214
накопичена амортизація	1002	2 960	3 142
Незавершені капітальні інвестиції	1005	1 061	1 061
Основні засоби	1010	11 811	10 912
первісна вартість	1011	25 035	25 158
знос	1012	13 224	14 246
Інвестиційна нерухомість	1015	143 329	128 904
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	707 027	707 027
Знос інвестиційної нерухомості	1017	563 698	578 123
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	450 430	346 767
інші фінансові інвестиції	1035	31 858	31 858
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	638 718	519 574
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	699	667
Виробничі запаси	1101	555	523
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	144	144
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	6 032	4 663
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	3 638	1 655
з бюджетом	1135	1 161	837
у тому числі з податку на прибуток	1136	806	806
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 525 593	1 705 890
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	7 488	44 640
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	7 488	44 640
Витрати майбутніх періодів	1170	482	459
Частка перестраховика у страхових резервах у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-

інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	8 907	9 017
Усього за розділом II	1195	1 554 000	1 767 828
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	2 192 718	2 287 402

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	582 122	524 407
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	14 281	14 281
Емісійний дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(1 039 819)	(1 104 379)
Неоплачений капітал	1425	(57 715)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	(501 131)	(565 691)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	3	3
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	3	3
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	8 766	16 768
розрахунками з бюджетом	1620	535	1 736
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	308	311
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	54 240	54 721
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	860	1 621
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	2 629 137	2 777 933
Усього за розділом III	1695	2 693 846	2 853 090
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Усього за розділом IV	1700	-	-
У. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	2 192 718	2 287 402



Керівник
Головний бухгалтер

Басиста
Юлія
Вячеславівна
Азарбегова
Алла
Анатоліївна

Басиста Юлія Вячеславівна

Азарбегова Алла Анатоліївна

¹ Відзначає твір і подяку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

КОДИ		
2021	01	01
34435248		

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕСТА ХОЛДІНГ"** за ЄДРПОУ

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за Рік 2020 Р.

Форма N2 Код за ДКУД **1801003****I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	235 931	240 076
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестраховання	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(69 255)	(72 648)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	166 676	167 428
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	13 453	45 707
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(32 626)	(31 137)
Витрати на збут	2150	(848)	(1 443)
Інші операційні витрати	2180	(107 668)	(77 398)
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	38 987	103 157
збиток	2195	(-)	(-)
Доход від участі в капіталі	2200	1 134	-
Інші фінансові доходи	2220	115	985
Інші доходи	2240	-	24 000
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Витрати від участі в капіталі	2255	(104 796)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(24 974)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-



Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	103 168
збиток	2295	(64 560)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	103 168
збиток	2355	(64 560)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(64 560)	103 168

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	8 512	12 629
Витрати на оплату праці	2505	25 818	20 190
Відрахування на соціальні заходи	2510	3 011	1 718
Амортизація	2515	15 636	16 758
Інші операційні витрати	2520	157 420	123 629
Разом	2550	210 397	174 924

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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



Юлія
Вячеславівна
ЕП Азарбегова
Алла
Анатоліївна

Басиста Юлія Вячеславівна

Азарбегова Алла Анатоліївна

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за **Рік 2020** р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	32 896	37 331
Повернення податків і зборів	3005	-	43
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	171	496
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	278 794	306 731
Надходження від повернення авансів	3020	147	1 744
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	648	701
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	33
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	9 266
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(41 787)	(40 169)
Праці	3105	(20 525)	(16 616)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(3 090)	(1 888)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(41 505)	(48 868)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(34 962)	(42 271)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(6 543)	(6 597)
Витрачання на оплату авансів	3135	(16 520)	(31 532)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(18 524)	(25 990)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(508)	(9 177)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	170 197	182 105
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	111	988
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	6 289 194	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	23 989
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(155)	(4 753)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(6 570 344)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-281 194	20 224
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	11 624 239	12 173 467
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	6 869 308
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	11 477 213	12 602 680
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(542)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(15 748)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(6 625 023)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	146 484	-200 676
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	35 487	1 653
Залишок коштів на початок року	3405	7 488	7 179
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	1 665	(1 344)
Залишок коштів на кінець року	3415	44 640	7 488



Керівник

повний бухгалтер

Басиста
Юлія
Вячеславівна
Алларослова
Алла
Анатоліївна

Басиста Юлія Вячеславівна

Азарбсгова Алла Анатоліївна

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	(57 715)	-	-	-	-	57 715	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	(57 715)	-	-	-	(64 560)	57 715	-	(64 560)
Залишок на кінець року	4300	524 407	-	14 281	-	(1 104 379)	-	-	(565 691)

Керівник

Головний бухгалтер

Басиста Юлія Вячеславівна

Азарбегова Алла Анатоліївна



ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства фінансів України
29.11.2000 N 302 (у редакції наказу Міністерства фінансів України
від 28.10.2003 N 602)

Коди	
2020	12 31
за ЄДРПОУ	34435248
за КОАТУУ	3210600000
за СПОДУ	0
за КОПФГ	240
за КВЕД	68.20

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕСТА ХОЛДІНГ"**

Територія **КИЇВСЬКА**

Орган державного управління

Організаційно-правова форма господарювання **Товариство з обмеженою відповідальністю**

Вид економічної діяльності **Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна**

Одиниця виміру: **тис.грн.**

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за **2020** рік

Форма №5

Код за ДКУД

1801008

I. Нематеріальні активи

Групи нематеріальних активів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності за рік	Інші зміни за рік			Залишок на кінець року	
		первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація		первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація			первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Права користування природними ресурсами	010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права користування майном	020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права на комерційні позначення	030	44	18	-	-	-	-	-	3	-	-	1	44	22	
Права на об'єкти промислової власності	040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авторське право та суміжні з ним права	050	1335	1205	-	-	-	-	-	125	-	-	-	1335	1330	
Інші нематеріальні активи	060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	070	1810	1737	25	-	-	-	-	53	-	-	-	1835	1790	
Гудвіл	080	3189	2960	25	-	-	-	-	181	-	-	1	3214	3142	
Гудвіл	090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Із рядка 080 графа 14 вартість нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності (081)
вартість оформлених у заставу нематеріальних активів (082)
вартість створених підприємством нематеріальних активів (083)
вартість нематеріальних активів, отриманих за рахунок цільових асигнувань (084)
Із рядка 080 графа 15 накопичена амортизація нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності (085)

III. Основні засоби

Групи основних засобів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		у тому числі одержані за фінансовою орендою		у тому числі передані в оперативну оренду	
		первісна (переоцінена) вартість	знос		первісно зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос	первісно зносу			первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Земельні ділянки	100	7454	-	-	-	-	-	-	7454	-	-	-	7454	-	-	-	-	-
Інвестиційна нерухомість	105	707027	563698	-	-	-	-	-	14425	-	-	-	707027	578123	-	-	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Будинки, споруди та передавальні пристрої	120	1319	80	-	-	-	-	-	81	-	-	-	1319	161	-	-	-	-
Машини та обладнання	130	6970	6090	14	-	-	6	6	306	-	30	-	7008	6390	-	-	-	-
Транспортні засоби	140	775	775	-	-	-	-	-	-	-	-	-	775	775	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	5166	4321	-	-	-	-	-	303	-	-	-	5166	4624	-	-	-	-
Тварини	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Багаторічні насадження	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші основні засоби	180	2007	624	-	-	-	-	-	253	-	-	-	2007	877	-	-	-	-
Бібліотечні фонди	190	11	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11	-	-	-	-
Малювальні необоротні матеріальні активи	200	1300	1290	86	-	-	2	2	87	-	-	-	1384	1375	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Природні ресурси	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвентарна тара	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предмети прокату	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші необоротні матеріальні активи	250	33	33	-	-	-	-	-	-	-	1	-	34	33	-	-	-	-
Разом	260	732062	576922	100	-	-	8	8	15455	-	31	-	732185	592369	-	-	-	-

Із рядка 260 графа 14 вартість основних засобів, щодо яких існують передбачені чинним законодавством обмеження права власності вартість оформлених у заставу основних засобів

залишкова вартість основних засобів, що тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція тощо)

первісна (переоцінена) вартість повністю амортизованих основних засобів

основні засоби орендованих цілих майнових комплексів

вартість основних засобів, призначених для продажу

залишкова вартість основних засобів, утрачених унаслідок надзвичайних подій

вартість основних засобів, придбаних за рахунок цільового фінансування

вартість основних засобів, що взяті в оперативну оренду

знос основних засобів, щодо яких існують обмеження права власності

вартість інвестиційної нерухомості, оціненої за справедливою вартістю

(261)
(262)
(263)
(264)
(264.1)
(265)
(265.1)
(266)
(267)
(268)
(269)

III. Капітальні інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік		На кінець року	
		1	2	3	4
Капітальне будівництво	280	-	3	-	-
Придбання (виготовлення) основних засобів	290	45	45	1034	1034
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	300	86	86	7	7
Придбання (створення) нематеріальних активів	310	24	24	20	20
Придбання (вирощування) довгострокових біологічних активів	320	-	-	-	-
Інші	330	-	-	-	-
Разом	340	155	155	1061	1061

Із рядка 340 графа 3 капітальні інвестиції в інвестиційну нерухомість фінансові витрати, включені до капітальних інвестицій

(341)

(342)

IV. Фінансові інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року	
			довгострокові	поточні
1	2	3	4	5
A. Фінансові інвестиції за методом участі в капіталі в:				
асоційовані підприємства	350	-	-	-
дочірні підприємства	360	-	346767	-
спільну діяльність	370	-	-	-
B. Інші фінансові інвестиції в:				
частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	380	-	31858	-
акції	390	-	-	-
облігації	400	-	-	-
інші	410	-	-	-
Разом (розд.А + розд.Б)	420	-	378625	-

3 рядка 1035 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан)

Інші довгострокові фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (421) 31858

за справедливою вартістю

(422) -

за амортизованою собівартістю

(423) -

Поточні фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю

(424) -

за справедливою вартістю

(425) -

за амортизованою собівартістю

(426) -

3 рядка 1160 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан)

V. Доходи і витрати

Найменування показника	Код рядка	Доходи	Витрати
1	2	3	4
А. Інші операційні доходи і витрати			
Операційна оренда активів	440	6903	7608
Операційна курсова різниця	450	4197	5920
Реалізація інших оборотних активів	460	2	-
Штрафи, пені, неустойки	470	753	39
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	1598	94101
у тому числі: відрахування до резерву сумнівних боргів	491	X	-52
непродуктивні витрати і втрати	492	X	-
Б. Доходи і витрати від участі в капіталі за інвестиціями в:			
асоційовані підприємства	500	-	-
дочірні підприємства	510	1134	104796
спільну діяльність	520	-	-
В. Інші фінансові доходи і витрати			
Дивіденди	530	-	X
Проценти	540	X	-
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	115	-
Г. Інші доходи і витрати			
Реалізація фінансових інвестицій	570	-	-
Доходи від об'єднання підприємств	580	-	-
Результат оцінки корисності	590	-	-
Неопераційна курсова різниця	600	-	-
Безоплатно одержані активи	610	-	X
Списання необоротних активів	620	X	-
Інші доходи і витрати	630	-	-

Товарообмінні (бартерні) операції з продукцією (товарами, роботами, послугами)

Частка доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за товарообмінними (бартерними) контрактами з пов'язаними сторонами

Із рядків 540-560 гр. 4 фінансові витрати, уключені до собівартості активів

(631) -

(632) - %

(633) -

VI. Грошові кошти

Найменування показника	Код рядка	На кінець року
1	2	3
Готівка	640	-
Поточний рахунок у банку	650	44640
Інші рахунки в банку (акредитиви, чекові книжки)	660	-
Грошові кошти в дорозі	670	-
Еквіваленти грошових коштів	680	-
Разом	690	44640

3 рядка 1090 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Грошові кошти, використання яких обмежено (691) - _____

VII. Забезпечення і резерви

Види забезпечень і резервів	Код рядка	Залишок на початок року	Збільшення за звіт. рік		Використано у звітному році	Сторновано невикористану суму у звітному році	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на кінець року
			нараховано (створено)	додаткові відрахування				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	710	860	1407	-	646	-	-	1621
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення	720	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань	730	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію	740	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів	750	-	-	-	-	-	-	-
	760	-	-	-	-	-	-	-
	770	-	-	-	-	-	-	-
Резерв сумнівних боргів	775	400	-52	-	24	-	-	324
Разом	780	1260	1355	-	670	-	-	1945

VIII. Запаси

Найменування показника	Код рядка	Балансова вартість на кінець року	Переоцінка за рік	
			збільшення чистої вартості реалізації *	уцінка
1	2	3	4	5
Сировина і матеріали	800	146	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	810	-	-	-
Паливо	820	2	-	-
Тара і тарні матеріали	830	-	-	-
Будівельні матеріали	840	-	-	-
Запасні частини	850	375	-	-
Матеріали сільськогосподарського призначення	860	-	-	-
Поточні біологічні активи	870	-	-	-
Малоцінні та швидкозношувані предмети	880	-	-	-
Незавершене виробництво	890	-	-	-
Готова продукція	900	-	-	-
Товари	910	144	-	-
Разом	920	667	-	-

Із рядка 920 графа 3 Балансова вартість запасів: відображених за чистою вартістю реалізації переданих у переробку оформлених в заставу переданих на комісію

(921)
(922)
(923)
(924)
(925)
(926)

Активи на відповідальному зберіганні (позабалансовий рахунок 02)
З рядка 1200 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) запаси, призначені для продажу

* визначається за п. 28 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 9 "Запаси".

IX. Дебіторська заборгованість

Найменування показника	Код рядка	Всього на кінець року	у т.ч. за строками непогашення		
			до 12 місяців	від 12 до 18 місяців	від 18 до 36 місяців
1	2	3	4	5	6
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	940	4663	4663	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	1705890	1705890	-	-

Списано у звітному році безнадійної дебіторської заборгованості із рядків 940 і 950 графа 3 заборгованість з пов'язаними сторонами

(951) -
(952) -

X. Нестачі і втрати від псування цінностей

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Виявлено (описано) за рік нестачі і втрат	960	-
Визнано заборгованістю винних осіб у звітному році	970	-
Сума нестачі і втрат, остаточне рішення щодо винуватців, за якими на кінець року не прийнято (позабалансовий рахунок 072)	980	-

XI. Будівельні контракти

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Дохід за будівельними контрактами за звітний рік	1110	-
Заборгованість на кінець звітного року:		
валова замовників	1120	-
валова замовникам	1130	-
з авансів отриманих	1140	-
Сума затриманих коштів на кінець року	1150	-
Вартість виконаних субідрядниками робіт за незавершеними будівельними контрактами	1160	-

ХІІ. Податок на прибуток

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Поточний податок на прибуток	1210	-
Відстрочені податкові активи: на початок звітного року	1220	-
на кінець звітного року	1225	-
Відстрочені податкові зобов'язання: на початок звітного року	1230	-
на кінець звітного року	1235	-
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	1240	-
у тому числі:		
поточний податок на прибуток	1241	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1242	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1243	-
Відображено у складі власного капіталу - усього	1250	-
у тому числі:		
поточний податок на прибуток	1251	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1252	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1253	-

ХІІІ. Використання амортизаційних відрахувань

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Нараховано за звітний рік	1300	15636
Використано за рік - усього	1310	-
в тому числі на:		
будівництво об'єктів	1311	-
придбання (виготовлення) та поліпшення основних засобів	1312	-
з них машини та обладнання	1313	-
придбання (створення) нематеріальних активів	1314	-
погашення отриманих на капітальні інвестиції позик	1315	-
	1316	-
	1317	-

XIV. Біологічні активи

Групи біологічних активів	Код рядка	Обліковуються за первісною вартістю										Обліковуються за справедливою вартістю															
		залишок на початок року		надійшло за рік		вибуло за рік		нараховано амортизації за рік		втрачено від зменшення корисності		вигоди від відновлення корисності		залишок на кінець року		залишок на початок року		зміни вартості за рік		надійшло за рік		вибуло за рік		залишок на кінець року			
		первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація	первісна вартість	накопичена амортизація
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17											
Довгострокові біологічні активи – усього в тому числі:																											
робоча худоба	1410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
продуктивна худоба	1411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
багаторічні насадження	1412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші довгострокові біологічні активи	1413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Поточні біологічні активи – усього	1414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в тому числі:	1415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
тварини на вирощуванні та відгодівлі	1420	-	x	-	-	x	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
біологічні активи в стані біологічних перетворень (крім тварин на вирощуванні та відгодівлі)	1421	-	x	-	-	x	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші поточні біологічні активи	1422	-	x	-	-	x	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	1423	-	x	-	-	x	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1424	-	x	-	-	x	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Із рядка 1430 графа 5 і графа 14 вартість біологічних активів, придбаних за рахунок цільового фінансування (1431) -

Із рядка 1430 графа 6 і графа 16 залишкова вартість довгострокових біологічних активів, первісна вартість (1432) -

Із рядка 1430 графа 11 і графа 17 утрачених унаслідок надзвичайних подій поточних біологічних активів і справедлива вартість біологічних активів, (1433) -

Із рядка 1430 графа 11 і графа 17 утрачених унаслідок надзвичайних подій балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують передбачені (1433) -

Із рядка 1430 графа 11 і графа 17 балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують передбачені (1433) -

Із рядка 1430 графа 11 і графа 17 балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують передбачені (1433) -

XV. Фінансові результати від первісного визнання та реалізації сільськогосподарської продукції та додаткових біологічних активів

Найменування показника	Код рядка	Вартість первісного визнання	Витрати, пов'язані з біологічними переворотеннями	Результат від первісного визнання		Уцінка	Виручка від реалізації	Собівартість реалізації	Фінансовий результат (прибуток +, збиток -) від реалізації	
				дохід	витрати				реалізації	первісного визнання та реалізації
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Продукція та додаткові біологічні активи рослинництва - усього	1500	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
у тому числі:										
зернові і зернобобові	1510	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
з них:										
пшениця	1511	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
соя	1512	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
соєшник	1513	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
ріпак	1514	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
цукрові буряки (фабричні)	1515	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
картопля	1516	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
плоди (зерняткові, кісточкові)	1517	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
інша продукція рослинництва	1518	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
додаткові біологічні активи рослинництва	1519	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
Продукція та додаткові біологічні активи тваринництва - усього	1520	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
у тому числі:										
приріст живої маси – усього	1530	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
з нього:										
великої рогатої худоби	1531	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
свиней	1532	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
молоко	1533	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
вовна	1534	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
яйця	1535	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
інша продукція тваринництва	1536	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
додаткові біологічні активи тваринництва	1537	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
продукція рибництва	1538	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
1539		-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
Сільськогосподарська продукція та додаткові біологічні активи - разом	1540	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-

ЕП Басиста

Юлія

Вячеславівна

Басиста Юлія Вячеславівна

ЕП Азарбегова

Алла

Анатоліївна

Азарбегова Алла Анатоліївна





ESTA | Holding

**Звіт
про управління
ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ»**

Київ

2020





Зміст

1.	Організаційна структура та опис діяльності підприємства	3
2.	Результати діяльності	4
3.	Ліквідність та зобов'язання	5
4.	Екологічні аспекти	7
5.	Соціальні аспекти та кадрова політика	9
6.	Ризики	12
7.	Фінансові інвестиції	13
8.	Перспективи розвитку	14



1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства

ECTA | Холдинг

Товариство з обмеженою відповідальністю «ECTA ХОЛДИНГ» (надалі – Компанія) було створене у 2006 році з назвою ТОВ «СКМ Істейт» як керуюча компанія, перед якою було поставлене завдання об'єднати існуючі активи Групи СКМ у сфері нерухомості. У 2008 році назву ТОВ «СКМ Істейт» було змінено на ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ».

Керування компанією здійснює генеральний директор, якому підпорядковані керівники/директори департаментів та відділів.

Схема. 1 Організаційна структура ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ»



ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ» здійснює весь цикл необхідних робіт на всіх стадіях розвитку проектів, починаючи з первинного аналізу інвестиційної пропозиції і закінчуючи девелопментом і експлуатацією реалізованого проекту. Компанія фокусується на інвестиційних проектах високої якості, унікальних з точки зору архітектури, якості реалізації або суспільного значення.

Основними напрямками діяльності компанії є здавання в оренду офісних приміщень і паркомісць, операційне управління орендними та експлуатаційними відносинами.

Компанія володіє частиною Бізнес центру класу «А» «Леонардо». Комплекс складається з 2 блоків (7 і 17 поверхів) і вбудованого паркінгу. Загальна площа: 37829 кв.м. Паркінг: 337 машиномісць. Також компанія володіє багатофункціональним комплексом класу В+ загальною площею 3603 кв.м «Європа Плаза», що розташований у центральній діловій частині Києва. Ці центри є основними активами, що генерують грошові кошти компанії.



2. Результати діяльності

ECTA | Холдинг

Основні показники діяльності підприємства у 2020 порівняно з 2019 роком такі:

Табл. 1

Показники	2020 р.	2019 р.	Відхилення	
	тис. грн	тис. грн	тис. грн	%
Чистий дохід від реалізації	235 931	240 076	-4 145	-1,73%
Собівартість реалізованої продукції(товарів, робіт, послуг)	69 255	72 648	-3 393	-4,67%
Питома вага собівартості у виручці від реалізації, %	29,35%	30,26%		-0,91%
Валовий прибуток	166 676	167 428	-752	-0,45%
Інші операційні доходи	13 453	45 707	-32 254	-70,57%
Адміністративні витрати	32 626	31 137	1 489	4,78%
Витрати на збут	848	1 443	-595	-41,23%
Інші операційні витрати	107 668	77 398	30 270	39,11%
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	38 987	103 157	-64 170	-62,21%
Інші фінансові доходи	115	985	-870	165,50%
Інші доходи	0	24 000	-24 000	100,00%
Фінансові витрати	0	0	0	0 %
Інші витрати	0	24974	-24 974	-100,00%
Втрати від участі в капіталі	103 662	0	-103 662	
Фінансовий результат до оподаткування: збиток	-64 560	103 168	-167 728	-162,58%
Чистий фінансовий результат: збиток	-64 560	103 168	-167 728	-162,58%

За 2020 рік чистий фінансовий результат ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» знизився на 162,58%. Головна причина такого значного зниження у зростанні втрат від участі в капіталі на 103 662, 00 тис.грн.

Вакантність офісних приміщень в обох бізнес центрах знизилася у 2020 році в порівнянні з 2019 р (на 3% у БЦ Леонардо та на 3% у БЦ ЄВРОПА ПЛАЗА). Таке зниження , як і зниження собівартості майже не вплинуло на розмір валового прибутку за 2020 рік.



3. Ліквідність та зобов'язання

Ліквідність балансу - це ступінь покриття зобов'язань підприємства активами, термін перетворення яких в грошові кошти відповідає терміну погашення зобов'язань. Від ступеня ліквідності балансу залежить платоспроможність підприємства. Для проведення аналізу ліквідності балансу підприємства статті активів групують за ступенем ліквідності – від найбільш швидко перетворюємих в грошові кошти до найменш перетворюємих. Пасиви теж групують за терміновістю оплати зобов'язань.

Відповідне групування активів та пасивів ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ» надане у таблиці нижче.

Табл.2

Актив	На початок	На кінець	Пасив	На початок	На кінець	Платіжний надлишок (+), недостача (-)		Рекомендоване значення
						На початок	На кінець	
1	2	3	4	5	6	7 (2 – 5)	8 (3 – 6)	9
A1	7 488	44 640	П1	843	2047	6 645	42 593	> 0
	Найбільш ліквідні активи = р.1160 + р.1165 ф.1			Найбільш термінові зобов'язання = р.1610 + р.1620 + р.1625 + р.1630 ф.1				
A2	1 536 568	1 713 189	П2	2 692 143	2 849 422	-1 155 575	-1 136 233	> 0
	Активи, що швидко реалізуються = р.1103 + р.1104 + р.1125 + р.1130 + р.1135 + р.1140 + р.1145 + р.1155 ф.1			Відносно термінові зобов'язання = р.1605 + р.1615 + р.1635 + р.1640 + р.1645 + р.1690 ф.1				
A3	492 231	388 624	П3	860	1621	491 371	387 003	> 0
	Активи із середнім рівнем ліквідності = р.1101 + р.1102 + р.1110 + р.1170 + р.1190 + р.1030 + р.1035 ф.1			Середньотермінові зобов'язання = р.1600 + р.1660 + р.1665 ф.1				
A4	165 337	140 949	П4	-501 128	-565 688	666 465	706 637	< 0
	Важколіквідні і неліквідні активи = р.1000 + р.1005 + р.1010 + р.1015 + р.1020 + р.1040 + р.1045 + р.1090 + р.1200 ф.1			Довготермінові зобов'язання і безстрокові пасиви = р.1495 + р.1595 + р.1700 ф.1				
	2 201 624	2 765 308		2 192 718	2 287 402			



Для визначення ліквідності підприємства необхідно зіставити значення груп по активу і пасиву:

$$A1 \geq П1$$

$$A2 \geq П2$$

$$A3 \geq П3$$

$$A4 \leq П4$$

З таблиці 2 витікає, що компанія не виконує рівняння по двох показниках. Найбільша невідповідність просліджується у покритті відносно термінових зобов'язань активами, що швидко реалізуються. Це викликано великою сумою кредитового балансу по рахунку фінансової допомоги отриманої на кінець періоду. Проте, аналіз даного рахунку показує, що він переважно складається з кредиторської заборгованості перед пов'язаними особами, дані заборгованості регулярно обертаються та згідно з управлінською інформацією не становлять реальної загрози ліквідності компанії завдяки внутрішньо груповим домовленостям.

Для більш повного аналізу ліквідності підприємства, розраховують такі коефіцієнти ліквідності:

- *Коефіцієнт поточної ліквідності (покриття)* показує достатність ресурсів підприємства, які можуть бути використані для погашення його поточних зобов'язань.
- *Коефіцієнт швидкої ліквідності* відображає платіжні можливості підприємства щодо сплати поточних зобов'язань за умови своєчасного проведення розрахунків з дебіторами.
- *Коефіцієнт абсолютної ліквідності*, який показує, яка частина боргів може бути сплачена негайно;

Табл.3

Коефіцієнт	2020	2019	Нормативне значення	Відхилення 2020/2019
<i>Коефіцієнт поточної ліквідності</i> КПЛ = $(A1 + A2 + A3) / (П1 + П2)$	0,75	0,76	1-2	-0,01
<i>Коефіцієнт швидкої ліквідності</i> КшЛ = $(A1 + A2) / (П1 + П2)$	0,62	0,57	0,7 – 1,5	0,05
<i>Коефіцієнт абсолютної ліквідності</i> КАЛ = $A1 / (П1 + П2)$	0,02	0,02	0,2 – 0,5	0



Виходячи з даних таблиці, всі показники ліквідності компанії нижче нормативних показників. Проте, слід зауважити, що найбільш матеріальні статті балансу «Інша поточна дебіторська заборгованість» та «Інші поточні зобов'язання» складаються переважно з внутрішньогрупових заборгованостей.

Також, приймаючи до уваги, що ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ» входить до Групи компаній СКМ та має постійні канали внутрішньогрупового фінансування як для забезпечення оперативної діяльності, так і для фінансування нових проектів, менеджмент не вважає, що значення коефіцієнтів свідчить про труднощі з платоспроможністю компанії, та оцінку ліквідності проводить за допомогою аналізу динаміки показників.

В динаміці прослідковується підвищення показника швидкої ліквідності. Це пояснюється значним зменшенням суми інших поточних зобов'язань та збільшенням грошових коштів на балансі підприємства на кінець періоду.

4. Екологічні аспекти

В своїй діяльності з питань екології підприємство «ECTA ХОЛДИНГ» керується Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про відходи», «Про охорону атмосферного повітря», Земельним Кодексом України, Водним Кодексом України, а також постановами та інструкціями Міністерства екології та природних ресурсів України.

Свою діяльність підприємство здійснює з урахуванням забезпечення охорони навколишнього природного середовища, санітарного і епідемічного благополуччя населення.

В обов'язки підприємства входить проведення природоохоронних заходів, що сприяють зменшенню викликаних виробничою діяльністю негативних впливів.

Заходи, спрямовані на мінімізацію впливу діяльності підприємства на навколишнє середовище, які підприємство впровадило в 2020 році:

1. Раціональне використання води.

Виробнича діяльність підприємства не впливає на водні ресурси, оскільки ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ» не здійснює забір води з природних джерел (річки, свердловини тощо). Водопостачання здійснюється від мереж ПрАТ «Акціонерне Товариство «Київводоканал» згідно угоди №07456/5-06 від 05.06.2007р. На вводі встановлено господарсько-розрахунковий прилад обліку (водомір).

Скид стоків здійснюється в колектори мережі ПАТ «Акціонерна компанія «Київводоканал». Облік ведеться розрахунковим методом стосовно спожитої питної води. Підприємство уклало окрему угоду №129 від 29.12.2018 р. на послуги щодо приймання та відведення



понаднормативно забруднених стічних вод, та сплачує кошти за доочищення скидів ПАТ «Акціонерна компанія «Київводоканал» згідно зі здійсненими розрахунками та затвердженими актами. За весь 2020 рік за цим договором «ECTA ХОЛДИНГ» було сплачено 57 тис. грн в т.ч. ПДВ.

З метою додаткового очищення стічних вод, у всі кімнати набору води для клінінгу було встановлено пісковловлювачі загальною кількістю 13 шт., вартістю 21 тис. грн в т.ч. ПДВ, що перешкоджає попаданню в систему каналізації твердих частинок зі стічними водами, таким чином запобігає засміченню каналізації.

2. Управління відходами

Основною метою підприємства є зменшення кількості відходів. Роздільне збирання дозволяє суттєво зменшити кількість відходів, що вивозяться на захоронення на полігон ТОВ «Володар Роз», завдяки вилученню з загальної маси відходів компонентів, що підлягають вторинній переробці (папір та картон пакувальний) та передачі їх на утилізацію.

За 2020 рік підприємством було витрачено 145,5 тис. грн з ПДВ на утилізацію відходів:

- передано ТОВ Фірма «Володар Роз» 42,35 т твердих побутових відходів;
- на утилізацію ТОВ «Альфа Екологія» передано 785 шт. люмінесцентних (ртутних) ламп та 489 кг відпрацьованих акумуляторних батарей.

3. Викиди парникових газів

Свою діяльність ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ» здійснює на підставі Дозволу на викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря стаціонарними джерелами №8039100000-10123 від 26.03.2014 р., термін дії Дозволу – до 26.05.2024 року.

Підприємство відповідає за раціональне використання всіх природних ресурсів і відшкодовує витрати на їх відновлення і охорону. Так за 2020 рік підприємством було сплачено «Збір за викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря від стаціонарних джерел» на суму 0,4 тис. грн.

На виконання ст. 10 Закону про охорону атмосферного повітря на підприємстві проводиться щорічний контроль за викидами забруднюючих речовин згідно з затвердженим план-графіком: проведення контрольних інструментально-лабораторних вимірів показників складу і обсягів утворення забруднюючих речовин, проведення контролю нормативів гранично-допустимих обсягів викидів забруднюючих речовин на джерелах викидів (ТОВ «Екологічний Консалтинг», 4 тис. грн без ПДВ).



Ціль підприємства «ECTA ХОЛДИНГ» - підтримання ефективної та безаварійної роботи обладнання газової дахової котельні та зменшення споживання природнього газу. Задля цього один раз у три роки підприємство проводить режимно-налагоджувальні та еколого-теплотехнічні випробування 17 газових котлів (2020 р – 42,1 тис. грн в т.ч. ПДВ, ТОВ «Унітех»).

У 2020 році було проведено другий етап модернізації котлів (3 шт.) на суму 265,5 тис грн в т.ч. ПДВ .

У 2020 р. реалізовано проект заміни основного освітлення у місцях загального користування ртутних ламп на LED-прилади освітлення.

Було замінено 213 шт. люмінесцентних (ртутних) світильників на LED-прилади освітлення, вартість матеріалів та робіт склала 239,9 тис. грн в т.ч. ПДВ. Така модернізація значно зменшила споживання електроенергії та кількість відходів, що підлягають утилізації.

5. Соціальні аспекти та кадрова політика

Кадрова політика ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ» (надалі – Компанія представляє собою основні напрями та підходи в управлінні персоналом для реалізації місії підприємства та його стратегічних цілей. Розробку та реалізацію кадрової політики на підприємстві здійснює Адміністративний департамент Компанії. Основні складові кадрової політики:

1. Підвищення результативності роботи на всіх рівнях.
2. Оптимізація та стабілізація кадрового складу підприємства й забезпечення ефективного використання його можливостей та потенціалу.
3. Створення та розвиток системи навчання й розвитку персоналу.
4. Формування та підтримання високого рівня лояльності співробітників.
5. Формування та зміцнення корпоративної культури компанії.

За 2020 рік загальна кількість штатних працівників (середньооблікова чисельність) склала 26 осіб, і збільшилась в порівнянні з 2019 р. на 7 осіб або на 36,8 %.

В загальній кількості працівників жінки складають 52,6% (10 осіб), з них на керівних посадах 1 особа, їх частка серед всіх керівників становить 16,7%.

Співвідношення штатних та нештатних працівників становить 26 осіб / 6 осіб (в тому числі, працівники за договорами цивільно-правового характеру - 2 особи, зовнішні сумісники – 4 особи).

Штатні працівники, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) 1 особа.



Заохочення (мотивація) працівників.

На підприємстві діє система стимулювання персоналу, яка включає в себе як матеріальні заохочення так і нематеріальні стимули.

Одним із видів матеріального заохочення виступає система преміювання персоналу.

Для працівників розроблена річна форма оцінки результативності за виконання цілей і задач та виплачується премія. Премія в оплаті праці персоналу займає від 10% до 30%.

За сумлінне виконання посадових обов'язків Компанія преміює за місяць та рік.

Показники преміювання розроблені по функціональним напрямкам діяльності департаментів:

- за виконання командних завдань;
- за виконання стратегічних цілей Компанії;
- за виконання операційних цілей;
- за виконання посадових обов'язків та особливо важливих завдань.

Для контролю стану здоров'я персоналу за рахунок підприємства кожний рік працівники підлягають обов'язковому медичному страхуванню.

Працівникам Компанія надає:

- матеріальну допомогу в зв'язку з різними обставинами (у зв'язку з народженням, смертю близьких, тощо);
- подарунки дітям на Новий рік;
- заохочувальні премії до ювілейних дат та інше.

Охорона праці та безпека.

В компанії немає служби з охорони праці (кількість персоналу 26 осіб), але наказом призначена відповідальна особа, яка пройшла належне навчання, і веде відповідний журнал про проходження інструктажів з техніки безпеки.

В офісі Компанії створені комфортні умови для робочого процесу та умови відпочинку працівників на період перерви.

Навчання та освіта персоналу.

Компанія приділяє увагу системі навчання персоналу, яка є найважливішим інструментом за допомогою якого керівництво отримує можливість підвищувати потенціал людських ресурсів, і розрахована на те, щоб впливати на кожного працівника протягом всієї його трудової



ECTA | Холдинг

діяльності.

Система підготовки кадрів забезпечує відтворення кваліфікованої робочої сили відповідно до потреб розвитку виробництва та його постійного технічного оновлення. Робітники, що володіють необхідним обсягом знань, умінь і навичок, забезпечують більш високу продуктивність і якість праці при раціональному використанні матеріальних ресурсів.

Рівні можливості працевлаштування.

На підприємстві працює 1 інвалід, якому створені належні умови праці, та 3 пенсіонери.

При прийомі на роботу не існує відбору по віку. Всім працездатним кандидатам надається робота згідно потреби підприємства в персоналі.

Повага прав людини.

На підприємстві керівництвом забезпечено всі права людини:

1. Відсутні випадки передачі персональних даних третім особам без дозволу працівника.

При прийомі на роботу з працівником підписується дозвіл на передачу його персональних даних в відповідні органи.

2. Робота на підприємстві тільки з офіційним працевлаштуванням.

3. Звільнення з роботи тільки згідно законодавства.

4. Виплата заробітної плати в строки, встановлені законодавством.

5. Щорічні основні та додаткові відпустки надаються кожний рік згідно графіку відпусток на встановлену законодавством кількість календарних днів.

6. Ризики

Задля покращення ефективності виробничих та господарських процесів, а також результатів діяльності Компанії через підвищення ефективності управління ризиками, контролю та корпоративного управління, у 2014 році в компанії почала працювати служба внутрішнього аудиту. Модель системи внутрішнього контролю та управління ризиками Компанії встановлює сукупність взаємопов'язаних між собою компонентів, структура котрих відповідає загальноприйнятій методології COSO (методологія в області управління ризиками та внутрішнього контролю, розроблена Комітетом спонсорських організацій Комісії Тредуея).

Були затверджені такі документи, що організують та регламентують різні етапи процесу управління ризиками :



Регламент внутрішнього аудиту;

Політика з внутрішнього контролю та управління ризиками (у тому числі ризиками шахрайства та крадіжок);

Регламент з питань оподаткування та управління податковими ризиками;

Політика управління ризиками надійності контрагентів.

Згідно встановлених процедур, заключенню будь яких зовнішніх домовленостей передую проведення комплексної перевірки контрагента та узгодження роботи з ним відповідними службами.

Менеджмент компанії регулярно ідентифікує потенційні ризики та систематизує їх в форматі Реєстра та Карти ризиків. Періодично відділом внутрішнього аудиту проводиться крос-функціональна процедура ідентифікації ризиків шахрайства та крадіжок, в межах якої власникам та ключовим учасникам бізнес-процесів направляють анкету оцінки ризику шахрайства та крадіжок.

На основі результатів анкетування відділ внутрішнього аудиту отримує інформацію щодо найбільш вразливих до шахрайства та крадіжок процесів, які потребують підвищеної уваги зі сторони менеджменту та контрольних підрозділів.

В 2014 році з ціллю організації єдиного незалежного каналу прийому повідомлень про порушення принципів ділової етики та кодексів корпоративної етики компанії від працівників, ділових партнерів, інших зацікавлених сторін почала працювати Лінія Довіри. Було затверджено Процедуру реагування на повідомлення Лінії Довіри та проведення корпоративних розслідувань.

7. Фінансові інвестиції

За станом на 31 грудня 2020 року Компанія визнає непоточні фінансові активи, що представлені інвестиціями в дочірні та асоційовані підприємства за методом участі в капіталі в сумі 378 625 тис. грн. в наступні компанії:

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<i>(відсоток володіння)</i>		
ТОВ "ІНТЕРН"	0,00014	0,00014
ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЄВРОПА"	50,00	50,00
ТОВ "АЛЬФА-РЕНТ"	7,92	7,92
ТОВ "Андріївський Плаза"	0,000056	0,000056
ТОВ "ВОСТОК ПРОДЖЕКТ"	50,00	50,00
ТОВ "ГАМА-РЕНТ"	0,64	0,64
ТОВ "Готель"Донбас Палас"	0,0003	0,0003
ТОВ "Домик в Плютах"	16,08	16,08



ECTA | Холдинг

ТОВ "ECTA ПРОПЕРТІ МЕНЕД"	99,998	99,998
ТОВ "Комплекс Театральний	99,99	99,99
ТОВ "НKK "СІГМА-СЕРВІС"	50,9	50,9
ТОВ "Центр облікових рішень"	99,00	99,00
ТОВ "ПРОЕКТ-2012"	50,00	50,00
ТОВ "СОЛЕМ"	99,999965	99,999965
ТОВ "Столиця Проджект"	99,998976	99,998976
ТОВ "СТОЛИЧНИЙ ЦУМ"	86,73	86,73
ТОВ "СЬОМА ЛІНІЯ"	59,13	59,13
ТОВ "ЦУМ ХОУМ ЕНД КІДЗ"	20,00	20,00
ТОВ АПФ "ЕЛІТА"	99,994	99,994
ТОВ "Комплекс Пушкінський"	69,9919798	69,9919798

Протягом звітнього періоду вартість інвестицій була проведена переоцінка інвестицій була змінювалась, оскільки застосовуються вимоги П(С)БО 12 "Фінансові інвестиції":

Фінансові інвестиції, що обліковуються за методом участі в капіталі, на дату балансу відображаються за вартістю, що визначається з урахуванням зміни загальної величини власного капіталу об'єкта інвестування, крім тих, що є результатом операцій між інвестором і об'єктом інвестування.

Балансова вартість фінансових інвестицій збільшується (зменшується) на суму, що є часткою інвестора в чистому прибутку (збитку) об'єкта інвестування за звітний період, із включенням цієї суми до складу доходу (втрат) від участі в капіталі. Одночасно балансова вартість фінансових інвестицій зменшується на суму визнаних дивідендів від об'єкта інвестування.

Балансова вартість фінансових інвестицій збільшується (зменшується) на частку інвестора в сумі зміни загальної величини власного капіталу об'єкта інвестування за звітний період (крім змін за рахунок чистого прибутку (збитку) із включенням (виключенням) цієї суми до іншого додаткового капіталу інвестора або до додаткового вкладеного капіталу (якщо зміна величини власного капіталу об'єкта інвестування виникла внаслідок розміщення (викупу) акцій (часток), що привело до виникнення (зменшення) емісійного доходу об'єкта інвестування). Якщо сума зменшення частки капіталу інвестора в сумі зміни загальної величини власного капіталу об'єкта інвестування (крім змін за рахунок чистого збитку) більше іншого додаткового капіталу або додаткового вкладеного капіталу інвестора (якщо зменшення величини власного капіталу об'єкта інвестування виникло внаслідок викупу акцій (часток), що призвело до зменшення емісійного доходу об'єкта інвестування), то на таку різницю зменшується (збільшується) нерозподілений прибуток (непокритий збиток).

Балансова вартість інвестицій в асоційоване підприємство зменшується на суму зменшення корисності інвестиції.



ECTA | Холдинг

8. Перспективи розвитку

Стабільність і позитивна динаміка розвитку ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ» обумовлена консервативною стратегією – орієнтиром на розвитку об'єктів класів А та В+, підтриманням високого рівня сервісу, що надається. Компанія уважно стежить за змінами ринку нерухомості та постійно знаходиться у пошуку нових перспективних проєктів.

Генеральний директор ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ»



Басиста Ю.В.