

# ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ВІДКРИТЕ ПАРТНЕРСТВО»

ЄДРПОУ 38837733  
49018, Дніпропетровська обл.,  
м. Дніпро, вул. Моніторна,  
буд. 7, к. 254  
тел. +38/056/ 789-16-88  
e-mail: [V\\_P\\_audit@i.ua](mailto:V_P_audit@i.ua)  
<https://www.openpartnership.com.ua/>

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Учасникам та Керівництву

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ» (34918876)

### Звіт щодо аудиту фінансової звітності

#### Думка

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ» (34918876) (надалі по тексту «Товариство»), що додається, яка включає: Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2020 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів, Звіт про зміни у власному капіталі, за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2020 року та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Національних положень (стандартів) фінансової звітності, та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 №996-ХІV щодо складання фінансової звітності.

#### Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту видання 2016-2017 років (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

#### Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту (КПА) – це питання, які, на наше професійне судження були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що описані нижче питання є ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті.

#### *Інвестиційна нерухомість (КПА):*

На звітну дату Товариство обліковує в складі активів інвестиційну нерухомість. Питома вага такої інвестиційної нерухомості в структурі активів Товариства є досить суттєвою і складає 3462174 тис. грн. Інвестиційна нерухомість на звітну дату відображена у звіті про фінансовий стан, рядок 1015. У Примітках до фінансової звітності Товариства наведені розкриття облікових політик щодо інвестиційної нерухомості. Відповідна фінансова інформація розкрита у розділі «Інвестиційна нерухомість» Приміток. При аудиті інвестиційної нерухомості наші зусилля значною мірою були

спрямовані на: дослідження облікових регістрів обліку та первинних документів; наявності відповідних розкриттів.

### **Інші питання**

Протягом нашого аудиту в Україні та більшості країн світу продовжується спалах респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2 (далі - COVID-19). Запровадження Кабінетом Міністрів України карантину та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію подальшому поширенню COVID-19, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності суб'єктів господарювання. У зв'язку з такими обставинами, нами були проведені додаткові аудиторські процедури щодо виявлення ступеню впливу можливих додаткових ризиків, пов'язаних з поширенням COVID-19: проведені обговорення та зроблені додаткові запити управлінському персоналу.

За оцінками управлінського персоналу, можливі кризові явища в Україні, пов'язані з карантинном, мають незначний вплив на фінансове становище і стабільність діяльності Товариства. Так, зокрема, обсяг доходів у порівнянні з попереднім періодом збільшився, прибуток також збільшився. Ми вважаємо оцінку управлінського персоналу прийнятною. Управлінський персонал уважно відслідковує ситуацію і реалізує заходи щодо зниження можливого негативного впливу від таких факторів, пов'язаних з COVID-19.

На підставі аналізу отриманих відповідей управлінського персоналу та аналізу тенденцій у діяльності підприємств відповідної галузі що діють у схожих умовах, ми вважаємо, що вплив можливих додаткових ризиків не буде раптовим, а розтягнутим на період, що становить більше року. Наша думка не модифікується у зв'язку з висвітленим питанням цього параграфу.

### **Інша інформація**

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. Іншою інформацією є Звіт про управління за 2020 рік.

Така Інша інформація не є фінансовою звітністю Товариства та не містить нашого Звіту незалежного аудитора щодо неї.

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

Звіт про управління складається Товариством на підставі вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» №996- XIV від 16.07.1999. Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на зазначений звіт і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цього звіту в цілому.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів за результатами ознайомлення зі Звітом про управління, які потрібно було б включити до цього Звіту незалежного аудитора.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

## **Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**

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

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

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

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

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи 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**

У відповідності до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» ми наводимо в нашому звіті незалежного аудитора додаткову інформацію, окрім

випадків, коли така інформація стосується тих же питань, що й питання, розкриття яких вимагається Міжнародними стандартами аудиту.

Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит:

Повне найменування - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ВІДКРИТЕ ПАРТНЕРСТВО»;

Місцезнаходження - 49018, Дніпропетровська область, місто Дніпро, вулиця Моніторна, будинок 7, к. 254;

Інформація про включення до Реєстру – номер реєстрації у реєстрі суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності 4677.

Ключовим партнером завдання з аудиту,  
результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є

**Аудитор**

Номер реєстрації у реєстрі аудиторів 101744



**Серябін М.М.**

**24 травня 2021 року**  
**Дніпро, Україна**

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
			2021 1 1
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "Ріал Істейт"	за ЄДРПОУ	
Територія	ДНІПРОПЕТРОВСЬКА	за КОАТУУ	1210136600
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності	Надання в оренду й експлуатація власного чи орендованого нерухомого майна	за КВЕД	68.20
Середня кількість працівників <sup>1</sup>	8		
Адреса, телефон	вулиця Січових стрільців, буд. 21/А, ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ р-н, м. ДНІПРО, ДНІПРОВСЬКИЙ РАЙОН, ДНІПРОПЕТРОВСЬКА обл., 49000	3761278	

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

за міжнародними стандартами фінансової звітності

1
---

Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 31122020 р.

		Форма №1	Код за ДКУД	1801001
А К Т И В		Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1		2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:		1000	0	0
первісна вартість		1001	0	
накопичена амортизація		1002	0	
Незавершені капітальні інвестиції		1005	464321	438947
Основні засоби:		1010	447413	186870
первісна вартість		1011	447488	186947
знос		1012	75	77
Інвестиційна нерухомість		1015	2583193	3462174
первісна вартість		1016	2939527	4013555
знос		1017	356334	551381
Довгострокові біологічні активи		1020	0	
первісна вартість		1021	0	
накопичена амортизація		1022	0	
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств		1030	5454	5487
інші фінансові інвестиції		1035	0	
Довгострокова дебіторська заборгованість		1040	0	
Відстрочені податкові активи		1045	0	266
Гудвіл		1050	0	
Відстрочені аквізиційні витрати		1060	0	
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах		1065	0	
Інші необоротні активи		1090	0	
Усього за розділом I		1095	3500381	4093744
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси		1100	0	
Виробничі запаси		1101	0	
Незавершене виробництво		1102	0	
Готова продукція		1103	0	
Товари		1104	0	
Поточні біологічні активи		1110	0	
Депозити перестрашування		1115	0	
Векселі одержані		1120	0	
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги		1125	105015	296002
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами		1130	0	
з бюджетом		1135	4371	4426
у тому числі з податку на прибуток		1136	0	
з нарахованих доходів		1140	0	
із внутрішніх розрахунків		1145	0	
Інша поточна дебіторська заборгованість		1155	334249	166748
Поточні фінансові інвестиції		1160	0	
Гроші та їх еквіваленти		1165	29609	38769
Готівка		1166	0	
Рахунки в банках		1167	0	
Витрати майбутніх періодів		1170	250	
Частка перестраховика у страхових резервах		1180	0	
у тому числі в:		1181	0	

резервах довгострокових зобов'язань			
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	
резервах незароблених премій	1183	0	
інших страхових резервах	1184	0	
Інші оборотні активи	1190	6755	5476
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>480249</b>	<b>511421</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>0</b>	
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>3980630</b>	<b>4605165</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	126629	126629
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	
Капітал у дооцінках	1405	0	
Додатковий капітал	1410	0	
Емісійний дохід	1411	0	
Накопичені курсові різниці	1412	0	
Резервний капітал	1415	0	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	1903800	2397717
Неоплачений капітал	1425	(0)	( )
Вилучений капітал	1430	(0)	( )
Інші резерви	1435	0	
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>2030429</b>	<b>2524346</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	
Пенсійні зобов'язання	1505	0	
Довгострокові кредити банків	1510	0	
Інші довгострокові зобов'язання	1515	0	
Довгострокові забезпечення	1520	0	
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	
Цільове фінансування	1525	0	
Благодійна допомога	1526	0	
Страхові резерви	1530	0	
у тому числі:	1531	0	
резерв довгострокових зобов'язань	1532	0	
резерв збитків або резерв належних виплат	1533	0	
резерв незароблених премій	1534	0	
інші страхові резерви	1535	0	
Інвестиційні контракти	1540	0	
Призовий фонд	1545	0	
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	
Векселі видані	1605	0	
Поточна кредиторська заборгованість за:	1610	0	
довгостроковими зобов'язаннями			
товари, роботи, послуги	1615	1889353	37577
розрахунками з бюджетом	1620	5433	39457
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	29235
розрахунками зі страхування	1625	13	13
розрахунками з оплати праці	1630	48	53
за одержаними авансами	1635	0	
за розрахунками з учасниками	1640	0	
із внутрішніх розрахунків	1645	0	
за страховою діяльністю	1650	0	
Поточні забезпечення	1660	3	95
Доходи майбутніх періодів	1665	0	
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	
Інші поточні зобов'язання	1690	55351	2003624
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>1950201</b>	<b>2080819</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>0</b>	
<b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>	<b>0</b>	
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>3980630</b>	<b>4605165</b>



*(Handwritten signature)*

Алексюк Тетяна Сергіївна

Ситенко Наталія Анатоліївна

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "Ріал Істейт"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	1	1

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за Рік 2020 р.**

Форма №2

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	834664	705160
Чисті зароблені страхові премії	2010		0
премії підписані, валова сума	2011		0
премії, передані у перестраховування	2012		0
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013		0
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014		0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( )	( 312)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		0
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	834664	704848
збиток	2095	( )	( )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		0
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111		0
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112		0
Інші операційні доходи	2120	7697	1282
у тому числі:			
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		0
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		0
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123		0
Адміністративні витрати	2130	( 227839)	( 176397)
Витрати на збут	2150	( )	( 0)
Інші операційні витрати	2180	( 6081)	( 7304)
в тому числі:			
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		0
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		0
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	608441	522429
збиток	2195	( )	( )
Доход від участі в капіталі	2200	34	12
Інші фінансові доходи	2220	331	465
Інші доходи	2240		0
в тому числі:			
дохід від благодійної допомоги	2241		0
Фінансові витрати	2250	( 283)	( 0)
Втрати від участі в капіталі	2255	( )	( 0)
Інші витрати	2270	( 14)	( 0)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		0
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	608509	522906
збиток	2295	( )	( )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-114338	-96678
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		0
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	494171	426228
збиток	2355	( )	( )

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400		0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405		0
Накопичені курсові різниці	2410		0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415		0
Інший сукупний дохід	2445		0
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		0
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	0	0
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	494171	426228


## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

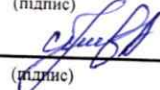
Назва статті 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 4
Матеріальні затрати	2500		0
Витрати на оплату праці	2505	1212	1087
Відрахування на соціальні заходи	2510	272	246
Амортизація	2515	195185	139892
Інші операційні витрати	2520	37251	42475
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	233920	183700

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 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		0



  
 \_\_\_\_\_  
 (підпис)

  
 \_\_\_\_\_  
 (підпис)

Алексюк Тетяна Сергіївна  
 \_\_\_\_\_  
 (ініціали, прізвище)

Ситенко Наталія Анатоліївна  
 \_\_\_\_\_  
 (ініціали, прізвище)



Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "Ріал Істейт"

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	1	1

**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
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	810950	803572
Повернення податків і зборів	3005	55	21
у тому числі податку на додану вартість	3006		0
Цільового фінансування	3010		0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011		0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015		0
Надходження від повернення авансів	3020	9083	128
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	217	68
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035		0
Надходження від операційної оренди	3040		0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045		0
Надходження від страхових премій	3050		0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055		0
Інші надходження	3095	671	934638
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 100191)	( 0)
Праці	3105	( 979)	( 827)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 337)	( 3076)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 149948)	( 106623)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 110399)	( 91814)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 9451)	( 0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( )	( 14809)
Витрачання на оплату авансів	3135	( 655228)	( 0)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( )	( 0)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( )	( 0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( )	( 0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( )	( 0)
Інші витрачання	3190	( 30579)	( 1626717)
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>-116286</b>	<b>1184</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200		0
необоротних активів	3205		0
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215		0
дивідендів	3220		0
Надходження від деривативів	3225		0
Надходження від погашення позик	3230		0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		0
Інші надходження	3250		0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( )	( 0)
необоротних активів	3260	( )	( 0)
Виплати за деривативами	3270	( )	( 0)
Витрачання на надання позик	3275	( )	( 0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( )	( 0)
Інші платежі	3290	( )	( 0)
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300		0
Отримання позик	3305	681416	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310		0
Інші надходження	3340		0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( )	( 0)
Погашення позик	3350	561600	0
Сплату дивідендів	3355	( )	( 0)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3360	( )	( 0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3365	( )	( 0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( )	( 0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( )	( 0)
Інші платежі	3390	( )	( 0)
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	119816	0
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	3530	1184
Залишок коштів на початок року	3405	1217	33
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	34022	0
Залишок коштів на кінець року	3415	38769	1217



  
 \_\_\_\_\_  
 (підпис)  
  
 \_\_\_\_\_  
 (підпис)

\_\_\_\_\_  
**Алексюк Тетяна Сергіївна**  
 (ініціали, прізвище)  
 \_\_\_\_\_  
**Ситенко Наталія Анатоліївна**  
 (ініціали, прізвище)

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "Ріал Істейт"  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	1	1

**Звіт про власний капітал  
за Рік 2020 р.**

Форма N4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	126629	0	0	0	1903800	0	0	2030429
<b>Коригування:</b>									0
Зміна облікової політики	4005								0
Виправлення помилок	4010								0
Інші зміни	4090								0
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	<b>126629</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1903800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2030429</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>					<b>494171</b>			<b>494171</b>
Інший сукупний дохід за звітний період	4110								0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111								0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								0
Накопичені курсові різниці	4113								0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								0
Інший сукупний дохід	4116								0
<b>Розподіл прибутку:</b>									0
Виплати власникам (дивіденди)	4200								0
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								0
Відрахування до резервного капіталу	4210								0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								0

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								0
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240								0
Погашення заборгованості капіталу	4245								0
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260								0
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								0
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								0
Вилучення частки в капіталі	4275								0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								0
Інші зміни в капіталі	4290					-254			-254
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291								0
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	0	0	0	0	493917	0	0	493917
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	126629	0	0	0	2397717	0	0	2524346



Керівник

Головний бухгалтер

І.к. 34918876

*(Signature)*

(підпис)

*(Signature)*

(підпис)

Алексюк Тетяна Сергіївна

(прізвище)

Ситенко Наталія Анатоліївна

(прізвище)

Підприємство  
Територія  
Орган державного управління  
Організаційно-правова форма господарювання  
Вид економічної діяльності  
Одиниця виміру: тис. грн.

**Товариство з обмеженою відповідальністю "Ріал Істейт"**  
**ДНІПРОПЕТРОВСЬКА**

**Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого  
нерухомого майна**

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ  
за КОАТУУ  
за СПОДУ  
за КОПФГ  
за КВЕД

КОДИ		
2020	12	31
		34918876
		1210136600
		240
		68.20

### ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за **2020** рік

Форма N 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		первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація			первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	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	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
Права користування майном	020	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
Права на комерційні позначення	030	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
Права на об'єкти промислової власності	040	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
Авторське право та суміжні з ним права	050	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
	060	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
Інші нематеріальні активи	070	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
Разом	080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Гудвіл	090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-

Із рядка 080 графа 14

вартість нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності  
вартість оформлених у заставу нематеріальних активів  
вартість створених підприємством нематеріальних активів

(081) -  
(082) -  
(083) -  
(084) -  
(085) -

Із рядка 080 графа 5

вартість нематеріальних активів, отриманих за рахунок цільових асигнувань

Із рядка 080 графа 15

накопичена амортизація нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності

## II. Основні засоби

Групи основних засобів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нарахована амортизація за рік	Втрати від зменшення корисності	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		у тому числі			
		первісна (переоцінена) вартість	знос		первісної (переоціненої) вартості	зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос			первісної (переоціненої) вартості	зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос	одержані за фінансовою орендою		передані в оперативну оренду	
															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	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Інвестиційна нерухомість	105	2939527	356334	-	-	-	-	-	-	-	1074028	195047	4013555	551381	-	-	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Будинки, споруди та передавальні пристрої	120	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Машини та обладнання	130	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Транспортні засоби	140	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Тварини	160	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Багаторічні насадження	170	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Інші основні засоби	180	447488	75	-	-	-	260541	-	2	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Бібліотечні фонди	190	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186947	77	-	-	-	-
Малоцінні необоротні матеріальні активи	200	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Природні ресурси	220	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Інвентарна тара	230	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Предмети прокату	240	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
Інші необоротні матеріальні активи	250	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
<b>Разом</b>	<b>260</b>	<b>3387015</b>	<b>356409</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>260541</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1074028</b>	<b>195047</b>	<b>4200502</b>	<b>551458</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Із рядка 260 графа 14

вартість основних засобів, щодо яких існують передбачені чинним законодавством обмеження права власності

(261)

-

вартість оформлених у заставу основних засобів

(262)

-

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

(263)

-

первісна (переоцінена) вартість повністю амортизованих основних засобів

(264)

-

основні засоби орендованих цілісних майнових комплексів

(2641)

-

Із рядка 260 графа 8

вартість основних засобів, призначених для продажу

(265)

-

залишкова вартість основних засобів, утрачених унаслідок надзвичайних подій

(2651)

-

Із рядка 260 графа 5

вартість основних засобів, придбаних за рахунок цільового фінансування

(266)

-

Вартість основних засобів, що взяті в операційну оренду

(267)

-

Із рядка 260 графа 15

знос основних засобів, щодо яких існують обмеження права власності

(268)

-

Із рядка 105 графа 14

вартість інвестиційної нерухомості, оціненої за справедливою вартістю

(269)

-

### III. Капітальні інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року
1	2	3	4
Капітальне будівництво	280	-	438947
Придбання (виготовлення) основних засобів	290	-	-
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних засобів	300	-	-
Придбання (створення) нематеріальних активів	310	-	-
Придбання (виращування) довгострокових біологічних активів	320	-	-
Інші	330	-	-
<b>Разом</b>	<b>340</b>	<b>0</b>	<b>438947</b>

Із рядка 340 графа 3      капітальні інвестиції в інвестиційну нерухомість      (341)      -  
 фінансові витрати, включені до капітальних інвестицій      (342)      -

### IV. Фінансові інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року	
			довгострокові	поточні
1	2	3	4	5
<b>А. Фінансові інвестиції за методом участі в капіталі в:</b>				
асоційовані підприємства	350	-	5487	-
дочірні підприємства	360	-	-	-
спільну діяльність	370	-	-	-
<b>Б. Інші фінансові інвестиції в:</b>				
частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	380	-	-	-
акції	390	-	-	-
облігації	400	-	-	-
інші	410	-	-	-
<b>Разом (розд. А + розд. Б)</b>	<b>420</b>	<b>-0</b>	<b>5487</b>	<b>0</b>

3 рядка 1035 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан)      Інші довгострокові фінансові інвестиції  
 відображені:  
     за собівартістю      (421)      -  
     за справедливою вартістю      (422)      -  
     за амортизованою собівартістю      (423)      -  
 3 рядка 1160 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан)      Поточні фінансові інвестиції відображені:  
     за собівартістю      (424)      -  
     за справедливою вартістю      (425)      -  
     за амортизованою собівартістю      (426)      -

### V. Доходи і витрати

Найменування показника	Код рядка	Доходи	Витрати
1	2	3	4
<b>А. Інші операційні доходи і витрати</b>			
Операційна оренда активів	440	-	-
Операційна курсова різниця	450	-	-
Реалізація інших оборотних активів	460	-	-
Штрафи, пені, неустойки	470	-	3
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	7697	6078
у тому числі: відрахування до резерву сумнівних боргів	491	X	1425
непродуктивні витрати і втрати	492	X	-
<b>Б. Доходи і витрати від участі в капіталі за інвестиціями в:</b>			
асоційовані підприємства	500	34	-
дочірні підприємства	510	-	-

спільну діяльність	520	-	-
<b>В. Інші фінансові доходи і витрати</b>			
Дивіденди	530	-	X
Проценти	540	X	-
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	331	283
<b>Г. Інші доходи і витрати</b>			
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	14
Інші доходи і витрати	630	-	-

Товарообмінні (бартерні) операції з продукцією (товарами, роботами, послугами) (631)	-
Частка доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за товарообмінними (бартерними) контрактами з пов'язаними сторонами (632)	- %
Із рядків 540-560 гр. 4 фінансові витрати, уключені до собівартості активів (633)	-

#### VI. Грошові кошти

Найменування показника	Код рядка	На кінець року
1	2	3
Готівка	640	-
Поточний рахунок у банку	650	38769
Інші рахунки в банку (акредитиви, чеківі книжки)	660	-
Грошові кошти в дорозі	670	-
Еквіваленти грошових коштів	680	-
<b>Разом</b>	<b>690</b>	<b>38769</b>

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 звітний 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	3	100	-	92	-	-	11
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення	720	0	-	-	-	-	-	0
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань	730	0	-	-	-	-	-	0
Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію	740	0	-	-	-	-	-	0
Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів	750	0	-	-	-	-	-	0
-	760	0	-	-	-	-	-	0
-	770	0	-	-	-	-	-	0
Резерв сумнівних боргів	775	0	1425	-	-	-	-	1425
<b>Разом</b>	<b>780</b>	<b>3</b>	<b>1525</b>	<b>0</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1436</b>

#### 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	-	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	810	-	-	-
Паливо	820	-	-	-
Тара і тарні матеріали	830	-	-	-
Будівельні матеріали	840	-	-	-
Запасні частини	850	-	-	-
Матеріали сільськогосподарського призначення	860	-	-	-
Поточні біологічні активи	870	-	-	-
Малоцінні та швидкозношувані предмети	880	-	-	-
Незавершене виробництво	890	-	-	-
Готова продукція	900	-	-	-
Товари	910	-	-	-
<b>Разом</b>	<b>920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Із рядка 920 графа 3

Балансова вартість запасів:		
вдображених за чистою вартістю реалізації	(921)	-
переданих у переробку	(922)	-
оформлених в заставу	(923)	-
переданих на комісію	(924)	-
	(925)	-
запаси, призначені для продажу	(926)	-

Активи на відповідальному зберіганні (позабалансовий рахунок 02)

3 рядка 1200 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан)

\* 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	296002	296002	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	166748	166501	-	247

Списано у звітному році безнадійної дебіторської заборгованості	(951)	-
Із рядків 940 і 950 графа 3 заборгованість з пов'язаними сторонами	(952)	-

#### X. Нестачі і втрати від неусування цінностей

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Виявлено (списано) 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
------------------------	-----------	------



в тому числі:																	
робоча худоба	1411	0	0	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0	
продуктивна худоба	1412	0	0	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0	
багаторічні насадження	1413	0	0	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0	
-	1414	0	0	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0	
інші довгострокові біологічні активи	1415	0	0	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0	
<b>Поточні біологічні активи – усього</b>	1420	0	X	0	0	X	X	0	0	0	X	0	0	0	0	0	
в тому числі:																	
тварини на вирощуванні та відгодівлі	1421	0	X	-	-	X	X	-	-	0	X	-	-	-	-	0	
біологічні активи в стані біологічних перетворень (крім тварин на вирощуванні та відгодівлі)	1422	0	X	-	-	X	X	-	-	0	X	-	-	-	-	0	
-	1423	0	X	-	-	X	X	-	-	0	X	-	-	-	-	0	
інші поточні біологічні активи	1424	0	X	-	-	X	X	-	-	0	X	-	-	-	-	0	
<b>Разом</b>	1430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

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 поточних біологічних активів і справедлива вартість біологічних активів, утрачених унаслідок надзвичайних подій (1432) \_\_\_\_\_ -

Із рядка 1430 графа 11 і графа 17 балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують передбачені законодавством обмеження права власності (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 перетвореннями	Результат від первісного визнання		Уцінка	Виручка від реалізації	Собівартість реалізації	Фінансовий результат (прибуток +, збиток -) від	
				дохід	витрати				реалізації	первісного визнання та реалізації
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Продукція та додаткові біологічні активи рослинництва - усього</b>	1500	0	0	0	( 0 )	0	0	0	0	0
у тому числі:										
зернові і зернобобові	1510	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
з них:										
пшениця	1511	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
соя	1512	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
соняшник	1513	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
ріпак	1514	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
цукрові буряки (фабричні)	1515	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
картопля	1516	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
плоди (зерняткові, кісточкові)	1517	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
інша продукція рослинництва	1518	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
додаткові біологічні активи рослинництва	1519	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
<b>Продукція та додаткові біологічні активи тваринництва - усього</b>	1520	0	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )	0	0
у тому числі:										
приріст живої маси – усього	1530	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
з нього:	1531	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0

великої рогатої худоби										
свиней	1532	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
молоко	1533	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
вовна	1534	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
яйця	1535	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
інша продукція тваринництва	1536	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
додаткові біологічні активи тваринництва	1537	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
продукція рибництва	1538	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
-	1539	-	( - )	0	( 0 )	-	-	( - )	0	0
Сільськогосподарська продукція та додаткові біологічні активи - разом	1540	0	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )	0	0

Керівник

Головний бухгалтер



Алексюк Тетяна Сергіївна

Ситенко Наталія Анатоліївна



Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "Ріал Істейт"

Територія

ДНІПРОПЕТРОВСЬКА

Організаційно-правова форма  
господарування

Товариство з обмеженою відповідальністю

Орган державного управління

Вид економічної діяльності

Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

Одиниця виміру: тис. грн.

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за СПОДУ

за КВЕД

Контрольна сума

КОДИ		
2020	12	31
1210136600		
240		
68.20		

ДОДАТОК ДО ПРИМІТОК ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
"Інформація за сегментами"  
за 2020 рік

Форма № 6

Код за ДКУД

1801009

I. Показники пріоритетних звітних географічний збутовий сегментів  
(господарський, географічний виробничий, географічний збутовий)

Найменування показника	Код рядка	Найменування звітних сегментів												Нерозподілені статті		Усього	
		Звітний рік		Минулий рік		Звітний рік		Минулий рік		Звітний рік		Минулий рік		Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік
		Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>I. Доходи звітних сегментів:</b>																	
Доходи від операційної діяльності звітних сегментів	010	842361	706442	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	842361	706442
з них:																	
доходи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) зовнішнім покупцям	011	834664	705160		0		0		0		0		0		0	834664	705160
іншим звітним сегментам	012		0		0		0		0		0		0		0	0	0
інші операційні доходи	013	7697	1282		0		0		0		0		0		0	7697	1282
Фінансові доходи звітних сегментів	020	365	477	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	365	477
з них:																	
доходи від участі в капіталі, які безпосередньо стосуються звітного сегмента	021	34	12		0		0		0		0		0		0	34	12
інші фінансові доходи	022	331	465		0		0		0		0		0		0	331	465
Інші доходи	030		0		0		0		0		0		0		0	0	0

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>Усього доходів звітних сегментів</b>	040	842726	706919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	842726	706919
Нерозподілені доходи	050	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	0	0	0	0
з них: доходи від операційної діяльності	051	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
фінансові доходи	052	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
Вирахування доходів від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) іншим звітним сегментам	060	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Усього доходів підприємства (р. 040 + р. 050 - р. 060)</b>	070	842726	706919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	842726	706919
<b>2. Витрати звітних сегментів:</b> Витрати операційної діяльності	080	0	312	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	312
з них: собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг): зовнішнім покупцям	081		312		0		0		0		0		0		0	0	312
іншим звітним сегментам	082		0		0		0		0		0		0		0	0	0
Адміністративні витрати	090	227839	176397		0		0		0		0		0		0	227839	176397
Витрати на збут	100		0		0		0		0		0		0		0	0	0
Інші операційні витрати	110	6081	7304		0		0		0		0		0		0	6081	7304
Фінансові витрати звітних сегментів	120	283	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	283	0
з них: витрати від участі в капіталі, які безпосередньо можна віднести до звітного сегмента	121		0		0		0		0		0		0		0	0	0
фінансові витрати	122	283	0		0		0		0		0		0		0	283	0
Інші витрати	130	14	0		0		0		0		0		0		0	14	0
<b>Усього витрат звітних сегментів</b>	140	234217	184013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	234217	184013
Нерозподілені витрати	150	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	114338	96678	114338	96678
з них: адміністративні, збутові та інші витрати операційної діяльності, не розподілені на звітні сегменти	151	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
фінансові витрати	152	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
податок на прибуток	154	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
														114338	96678	114338	96678

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Вирахування собівартості реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) іншим звітним сегментам	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Усього витрат підприємства (р. 140 + р. 150 - р. 160)</b>	170	234217	184013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114338	96678	348555	280691
<b>3. Фінансовий результат діяльності сегмента (р. 040 - р. 140)</b>	180	608509	522906	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	608509	522906
<b>4. Фінансовий результат діяльності підприємства (р. 070 - р. 170)</b>	190	608509	522906	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-114338	-96678	494171	426228
<b>5. Активи звітних сегментів</b>	200	4605165	3980630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4605165	3980630
з них:	201	4605165	3980630		0		0		0		0		0		0	4605165	3980630
	202		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	203		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	204		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	205		0		0		0		0		0		0		0	0	0
<b>Нерозподілені активи</b>	220	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	0	0	0	0
з них:	221	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
	222	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
	223	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
	224	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
<b>Усього активів підприємства</b>	230	4605165	3980630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4605165	3980630
<b>6. Зобов'язання звітних сегментів</b>	240	2080819	1950201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2080819	1950201
з них:	241	37577	1889353		0		0		0		0		0		0	37577	1889353
	242	39457	5433		0		0		0		0		0		0	39457	5433
	243	161	64		0		0		0		0		0		0	161	64
	244	2003624	55351		0		0		0		0		0		0	2003624	55351
<b>Нерозподілені зобов'язання</b>	260	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	0	0	0	0
з них:	261	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
	262	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
	263	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
	264	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		0		0
<b>Усього зобов'язань підприємства (р. 240 + р. 260)</b>	270	2080819	1950201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2080819	1950201
<b>7. Капітальні інвестиції</b>	280		0		0		0		0		0		0		0	0	0
<b>8. Амортизація необоротних активів</b>	290	2	139892		0		0		0		0		0		0	2	139892

**II. Показники за допоміжними звітними сегментами**  
(господарський, географічний виробничий, географічний збутовий)

Найменування показника	Код рядка	Найменування звітних сегментів												Нерозподілені статті		Усього	
		Звітний рік		Минулий рік		Звітний рік		Минулий рік		Звітний рік		Минулий рік		Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Доходи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) зовнішнім покупцям	300	834664	705160		0		0		0		0		0		0	834664	705160
Балансова вартість активів звітних сегментів	310	4605165	3980630		0		0		0		0		0		0	4605165	3980630
Капітальні інвестиції	320		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	330		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	340		0		0		0		0		0		0		0	0	0

**III. Показники за допоміжними звітними географічними сегментами**  
(виробничий, збутовий)

Найменування показника	Код рядка	Найменування звітних сегментів												Нерозподілені статті		Усього	
		Звітний рік		Минулий рік		Звітний рік		Минулий рік		Звітний рік		Минулий рік		Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Доходи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) зовнішнім покупцям	350	834664	705160		0		0		0		0		0		0	834664	705160
Балансова вартість активів звітних сегментів	360	4605165	3980630		0		0		0		0		0		0	4605165	3980630
Капітальні інвестиції	370		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	380		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	390		0		0		0		0		0		0		0	0	0



Керівник

Алексюк Тетяна Сергіївна

Головний бухгалтер

Ситенко Наталія Анатоліївна



**Примітки та розкриття інформації до фінансової звітності за 2020 рік  
Товариства з обмеженою відповідальністю Ріал Істейт**

**ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ**

Повне найменування емітента: Товариство з обмеженою відповідальністю Ріал Істейт (надалі по тексту – Товариство).

Ідентифікаційний код юридичної особи: 34918876.

Дата державної реєстрації: 26.02.2007.

Місцезнаходження: 49000, м. Дніпро, вул. Січових стрільців, 21-а

Міжміський код, телефон та факс: (056) 376-12-78.

Офіційний сайт Товариства: [www.rialisteit.com](http://www.rialisteit.com)

Середня кількість працівників протягом звітного періоду (осіб): 8.

Відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та згідно вимог національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (надалі - П(С)БО) Товариство дотримувалося основних принципів ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності. Товариством використовується автоматизована форма ведення бухгалтерського обліку за допомогою прикладного програмного забезпечення, відповідно вимогам закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999р. із змінами та доповненнями. Під час ведення бухгалтерського обліку та підготовки фінансової звітності використовувались ті професійні судження та положення систем обліку, котрі дозволяють однозначно тлумачити інформацію фінансової звітності.

Метою діяльності Товариства є здавання власних об'єктів нерухомості в оренду, а також отримання прибутку і задоволення на його основі соціальних та економічних інтересів засновників та членів трудового колективу.

Основні види діяльності за КВЕД:

68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна;

77.39 Надання в оренду інших машин, устаткування та товарів, н.в.і.у.;

46.90 Неспеціалізована оптова торгівля;

64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення). н.в.і.у.;

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

77.11 Надання в оренду автомобілів і легкових автотранспортних засобів.

Основними видами діяльності Товариства у звітному році були надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна. Товариство також отримувало інші операційні доходи від: курсових різниць, тощо.

У звітному періоді Товариством проведено щорічну інвентаризацію:

- дебіторської заборгованості станом на 01.10.2020р., згідно наказу директора Товариства № 42 від 25.10.2020р.;
- основних засобів, малоцінних необоротних активів, нематеріальних активів та незавершених капітальних інвестицій, грошових коштів станом на 01.12.2020р. (за виключенням виставкових стендів, меблі та іншої комп'ютерної техніки на підставі абз. п.10 розд.І Положення про інвентаризацію активів і зобов'язань, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014р. №879), згідно наказу директора Товариства № 42 від 25.10.2020р.;

Учасники Товариства на 31.12.2020:

Учасник Товариства	Частка у статутному капіталі, %
ТОВ «Еліна»	63,746
ВЕГ Холдінгс Лімітед	36,254

Обмеження щодо часток відсутні, права щодо часток визначаються законодавством та Статутом Товариства. Зміни учасників та часток впродовж 2020 року не відбувались.

**ОСНОВИ ПІДГОТОВКИ, ПОДАННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ  
ЗВІТНОСТІ**

Річна фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів та руху грошових коштів Товариства для задоволення інформаційних потреб користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

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

Фінансова звітність Товариства не становить комерційної таємниці, крім випадків, передбачених законодавством України.

#### **Основа та принципи обліку та складання фінансової звітності**

Річна фінансова звітність підготовлена на основі національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку в Україні (надалі - П(С)БО).

Товариство забезпечує бухгалтерський облік та формує фінансову звітність з дотриманням таких принципів:

історичної (фактичної) собівартості, що визначає пріоритет оцінки активів, виходячи з витрат на їх виробництво та придбання;

автономності, за яким Товариство розглядається як юридична особа, що відокремлена від власників, тому особисте майно і зобов'язання власників не відображаються у фінансовій звітності;

безперервності діяльності, що передбачає оцінку активів і зобов'язань, виходячи з припущення, що діяльність Товариства триватиме далі;

періодичності, що припускає розподіл діяльності на певні періоди з метою складання фінансової звітності;

нарахування та відповідності доходів і витрат, за яким для визначення фінансового результату звітного періоду порівнюються доходи звітного періоду з витратами, які були здійснені для отримання цих доходів (при цьому доходи і витрати відображаються в обліку і звітності у момент їх виникнення, незалежно від часу надходження і сплати грошей);

повного висвітлення, згідно з яким фінансова звітність містить всю інформацію про фактичні та потенційні наслідки операцій та подій, що можуть вплинути на рішення, які приймаються користувачами на її основі;

послідовності, який передбачає постійне (із року в рік) застосування обраної облікової політики, і, якщо відбулася зміна облікової політики, вона повинна бути обґрунтована і розкрита у фінансовій звітності;

обачності, згідно з яким методи оцінки, що застосовуються в бухгалтерському обліку, запобігають заниженню оцінки зобов'язань та витрат, і завищенню оцінки активів і доходів;

превалювання сутності над формою, за яким операції обліковуються відповідно до їх сутності, а не лише виходячи з юридичної форми;

єдиного грошового вимірника, який передбачає вимірювання та узагальнення всіх операцій у фінансовій звітності в єдиній грошовій одиниці.

#### **Якісні характеристики фінансової звітності**

- дохідливість і зрозумілість її користувачам за умови, що вони мають достатні знання та зацікавлені у сприйнятті цієї інформації;

- достовірність (інформація є достовірною, якщо вона не містить помилок та перекохань, які здатні вплинути на рішення користувачів звітності);

- доречність (інформація, яка впливає на прийняття рішень користувачами, і дає змогу вчасно оцінити минулі, теперішні та майбутні події, підтвердити та скоригувати їхні оцінки, зроблені у минулому).

#### **Функціональна валюта та валюта подання**

Фінансова звітність представлена в українській гривні, що є функціональною валютою Товариства. Вся фінансова інформація, представлена в українських гривнях, округляється до найближчої тисячі. Гривня не є вільноконвертованою валютою за межами України.

#### **Рішення про затвердження фінансової звітності**

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, затверджена до випуску керівництвом Товариства 25 лютого 2021 року.

#### **Звітний період фінансової звітності**

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається 2020 календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2020 року.

#### **Припущення щодо функціонування Товариства в найближчому майбутньому, ризики та невизначеності**

Фінансова звітність Товариства підготовлена на основі припущення, що воно функціонуватиме невизначено довго в майбутньому. Це припущення передбачає реалізацію активів і виконання зобов'язань в ході звичайної діяльності. Досвід, історія розвитку та напрацьована база постійних корпоративних клієнтів Товариства дозволяє чекати притоку грошових коштів. При цьому слід зазначити, що на діяльність Товариства впливають такі фактори:

- політичні, фінансові та економічні фактори нестабільності в державі Україна, а також кризові явища у світовій економіці,

- нестабільність правового поля, особливо у регуляторній сфері та оподаткуванні,
- досить високий рівень оподаткування, неоднозначне тлумачення нормативних актів щодо оподаткування контролюючими органами, а також вагомі санкції за несвоєчасне виконання платіжних зобов'язань у сфері оплати нарахованих податків.

В результаті виникає невизначеність, яка може вплинути на майбутні фінансово-господарські операції, можливість відшкодування вартості активів та здатність Товариства обслуговувати і платити за своїми зобов'язаннями в міру настання термінів їх погашення.

Проте керівництво впевнене, що не зважаючи на існуючі ризики, Товариство зможе продовжувати свою діяльність у найближчому майбутньому. Також Товариство не має наміру і потреби ліквідуватись, або припиняти свою фінансово-господарську діяльність. Планується в подальшому працювати та одержувати прибутки за рахунок активізації продажів та розвитку нових напрямів бізнесу у рамках дозволених видів діяльності. Фінансова звітність не містить будь-яких коригувань відображених сум, які були б необхідні, якби Товариство було неспроможним продовжувати свою діяльність в майбутньому, і якби воно реалізовувало свої активи не в ході звичайної діяльності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі і зможуть бути оцінені.

## **ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

**Облікова політика** – це конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані Товариством при складанні та поданні фінансової звітності. На протязі звітного періоду облікова політика залишалася незмінною.

Основним критерієм вибору облікової політики щодо класифікації, оцінки активів, зобов'язань та власного капіталу встановлено норми П(С)БО в Україні.

Облікова політика Товариства може змінюватися у випадках, якщо:

- змінюються статутні вимоги Товариства;
- змінюються вимоги органу, який здійснює функції з державного регулювання методології бухгалтерського обліку та фінансової звітності;
- зміни облікової політики забезпечать більш достовірне відображення господарських операцій у бухгалтерському обліку і фінансовій звітності.

### **Дохід**

Дохід визнається Товариством під час збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлює зростання власного капіталу, за винятком зростання капіталу за рахунок внесків учасників (акціонерів), за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена. Оцінка ступеня завершеності операції з надання послуг проводиться способом вивчення виконаної роботи. Дохід відображається за методом нарахування.

Визначений дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) не повинен коригуватись на величину пов'язаної з ним сумнівної та безнадійної дебіторської заборгованості. Сума такої заборгованості визнається витратами.

### **Витрати**

Витрати відображаються в бухгалтерському обліку одночасно зі зменшенням активів або збільшенням зобов'язань. Витратами звітного періоду визнаються або зменшення активів, або збільшення зобов'язань, що призводить до зменшення власного капіталу (за винятком зменшення капіталу внаслідок його вилучення, або розподілу акціонерами), за умови, що ці витрати можуть бути достовірно оцінені. 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.

Витрати відображаються за методом нарахування. У виробництві використовується простий метод обліку витрат на виробництво та калькулювання фактичної виробничої собівартості продукції.

### **Податок на прибуток**

Товариство є платником податку на прибуток на загальних підставах.

Витрати з податку на прибуток включають в себе податок на прибуток поточного періоду та відстрочений податок. Поточний та відстрочений податки на прибуток відображаються у складі прибутку або збитку за період, за винятком тієї їх частини, яка відноситься до угоди з об'єднання бізнесу або до операцій, визнаним безпосередньо у складі власного капіталу або в іншому сукупному прибутку. Поточний податок на прибуток являє собою суму податку, що підлягає сплаті або отриманню стосовно оподаткованого прибутку чи податкового збитку за рік, розрахованих на основі чинних або в основному введених в дію станом на звітну дату податкових ставок, а також всі коригування величини зобов'язання по сплаті податку на прибуток за минулі роки, який підлягає стягненню податковими органами або виплату їм.

Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання відображаються в балансі (звіті про фінансовий стан) окремими статтями необоротних активів і довгострокових зобов'язань.

У проміжній фінансовій звітності відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання наводяться (у балансі) в сумі зазначених активів і зобов'язань, що визначені на 31 грудня попереднього року без їх обчислення на дату проміжної фінансової звітності.

#### **Основні засоби**

Основні засоби – це матеріальні активи, які Товариство утримує з метою використання їх у процесі надання послуг, здавання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік).

У Звіті про фінансовий стан (балансі) Товариство відображає залишкову вартість основних засобів, яка розраховується як різниця між первісною вартістю та сумою амортизації.

Капіталізовані витрати включають основні витрати на модернізацію і заміну частин активів, які збільшують термін їх корисної експлуатації або покращують їх здатність генерувати доходи. Витрати на ремонт і обслуговування основних засобів, які не відповідають приведеним вище критеріям капіталізації, відображаються в звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) в тому періоді, в якому вони були понесені.

Амортизацію основних засобів Товариство розраховує за прямолінійним методом за яким річна сума амортизації визначається діленням вартості, яка амортизується, на строк корисного використання. Ліквідаційна вартість основних засобів вважається несуттєвою і дорівнює нулю.

#### *Мінімальні строки корисного використання та групи обліку основних засобів:*

Група	Найменування групи основних засобів	років
1	Земельні ділянки	-
3	Будівлі	20
3	Споруди	15
3	Передавальні пристрої	10
4	Машини та обладнання	5
5	Транспортні засоби	5
6	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	4
9	Інші основні засоби	12
10	Бібліотечні фонди	-
11	Малоцінні необоротні матеріальні активи	-
12	Тимчасові (нетитульні) споруди	5

На земельні ділянки амортизація не нараховується. Амортизація поліпшення орендованих основних засобів здійснюється протягом строку корисної експлуатації (група 9).

Товариство може переоцінювати об'єкт основних засобів, якщо залишкова вартість цього об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості на дату балансу (не менш як на 10%). У разі переоцінки об'єкта основних засобів на ту саму дату здійснюється переоцінка всіх об'єктів групи основних засобів, до якої належить цей об'єкт.

#### **Інвестиційна нерухомість**

Інвестиційна нерухомість - власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності.

Інвестиційна нерухомість обліковується на балансі підприємства за первісною вартістю з урахуванням накопиченої амортизації. Застосовується прямолінійний метод нарахування амортизації. Строк корисного використання 240 місяців.

Амортизацію основних засобів Товариство розраховує за прямолінійним методом за яким річна сума амортизації визначається діленням вартості, яка амортизується, на строк корисного використання. Ліквідаційна вартість основних засобів вважається несуттєвою і рівною 1 (одна) гривні.

Товариством застосовується П(С)БО 7 "Основні засоби" до завершення будівництва, та до дати здавання об'єкту нерухомості в оренду після чого об'єкт будівництва стає інвестиційною нерухомістю і для його обліку підприємство керується П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість".

З метою бухгалтерського обліку не вважається інвестиційною нерухомістю нерухомість що перебуває в процесі будівництва або поліпшення з метою використання у майбутньому як інвестиційна нерухомість.

Первісна вартість інвестиційної нерухомості збільшується на суму витрат, пов'язаних з її поліпшенням (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), що призводить до збільшення майбутніх економічних вигід, первісно очікуваних від використання інвестиційної нерухомості.

Основні засоби (будинки, споруди) визнаються інвестиційною нерухомістю у разі передачі в оренду згідно Акту приймання-передачі. Переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості засвідчується наданням її в оренду іншій стороні, також при завершенні будівництва з переведенням нерухомості зі складу незавершеного будівництва до інвестиційної нерухомості. Визнання інвестиційної нерухомості припиняється при переведенні з інвестиційної нерухомості до операційної нерухомості.

#### **Інші необоротні матеріальні активи**

Активи, строк корисного використання яких більше одного року і вартістю менше 6000,00 гривень до 22.05.2020 та менше 20000 грн. з 23.05.2020р., в тому числі бібліотечні фонди, відносяться до складу малоцінних необоротних матеріальних активів. Зміна вартісних ознак предметів, що входять до складу малоцінних необоротних матеріальних активів, розглядається як зміна облікових оцінок. У зв'язку із зміною вартісних ознак зміни в бухгалтерському обліку щодо основних засобів, зарахованих на баланс в попередніх періодах, не проводились.

Амортизацію інших необоротних матеріальних активів Товариство нараховує за прямолінійним методом. Амортизацію малоцінних необоротних матеріальних активів і бібліотечних фондів нараховується у першому місяці використання об'єкта в розмірі 100 відсотків його вартості, яка амортизується.

Такі малоцінні необоротні матеріальні активи і бібліотечні фонди, не підлягають переоцінці.

#### **Нематеріальні активи**

Нематеріальний актив – це немонетарний актив, який не має фізичної субстанції та може бути ідентифікований.

У Звіті про фінансовий стан (балансі) Товариство відображає залишкову вартість основних засобів, яка розраховується як різниця між первісною вартістю та сумою амортизації та сумою будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. По всіх об'єктах нематеріальних активів встановлено ліквідаційну вартість рівною нулю. Строк корисного використання (експлуатації) об'єкта переглядається в разі зміни очікуваних економічних вигід від його використання.

#### *Мінімальні строки корисного використання та групи обліку нематеріальних активів:*

<u>Найменування групи нематеріальних активів</u>	<u>Строк дії права користування</u>
група 1 - права користування природними ресурсами (право користування надрами, іншими ресурсами природного середовища, геологічною та іншою інформацією про природне середовище);	відповідно до правостановлюючого документа
група 2 - права користування майном (право користування земельною ділянкою, крім права постійного користування земельною ділянкою, відповідно до закону, право користування будівлею, право на оренду приміщень тощо);	відповідно до правостановлюючого документа
група 3 - права на комерційні позначення (права на торговельні марки (знаки) для товарів і послуг), комерційні (фірмові) найменування тощо), крім тих, витрати на придбання яких визнаються роєлті;	відповідно до правостановлюючого документа
група 4 - права на об'єкти промислової власності (право на винаходи, корисні моделі, промислові зразки, сорти рослин, породи тварин, компонування (топографії) інтегральних мікросхем, комерційні таємниці, в тому числі ноу-хау, захист від недобросовісної конкуренції тощо) крім тих, витрати на придбання яких визнаються роєлті;	відповідно до правостановлюючого документа, але не менш як 5 років
група 5 - авторське право та суміжні з ним права (право на літературні, художні, музичні твори, комп'ютерні програми, програми для електронно-обчислювальних машин, компіляції даних (бази даних), фонограми, відеограми, передачі (програми) організацій мовлення тощо) крім тих, витрати на придбання яких визнаються роєлті;	відповідно до правостановлюючого документа, але не менш як 2 роки

на придбання яких визнаються роялті;	
група 6 - інші нематеріальні активи (право на ведення діяльності, використання економічних та інших привілеїв тощо)	відповідно до правостановлюючого документа

Облік вартості нематеріального активу, яка амортизується, належить вести за кожним з об'єктів, що входить до складу окремої групи. Якщо, відповідно до правостановлюючого документу, строк дії права користування нематеріальним активом не встановлено, такий строк повинен становити 10 років безперервної експлуатації, за умови, що його використання пов'язане з господарською діяльністю підприємства. Нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання амортизації не підлягають.

#### **Необоротні активи, які утримуються для продажу**

Необоротний актив та група вибуття визнаються утримуваними для продажу у разі, якщо:

- економічні вигоди очікується отримати від їх продажу, а не від їх використання за призначенням;
- вони готові до продажу у їх теперішньому стані;
- їх продаж, як очікується, буде завершено протягом року з дати визнання їх такими, що утримуються для продажу;
- умови їх продажу відповідають звичайним умовам продажу для подібних активів;
- здійснення їх продажу має високу ймовірність, зокрема якщо керівництвом підприємства підготовлено відповідний план або укладено твердий контракт про продаж, здійснюється їх активна пропозиція на ринку за ціною, що відповідає справедливій вартості.

Необоротні активи і групи вибуття, класифіковані як утримувані для продажу оцінюються по найменшій вартості - або балансовій вартості, або справедливій вартості за вирахуванням витрат на продаж. Необоротні активи, які утримуються для продажу не підлягають амортизації.

#### **Фінансові інвестиції:**

Фінансові інвестиції первісно оцінюються та відображаються у бухгалтерському обліку за собівартістю. Собівартість фінансової інвестиції складається з ціни її придбання, комісійних винагород, мита, податків, зборів, обов'язкових платежів та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням фінансової інвестиції. Якщо придбання фінансової інвестиції здійснюється шляхом обміну на інші активи, то її собівартість визначається за справедливою вартістю цих активів. Дивіденди, відсотки, що підлягають отриманню за фінансовими інвестиціями, відображаються як фінансовий дохід інвестора, крім випадків, коли такі надходження не відповідають критеріям визнання доходу, встановленим П(С)БО 15 «Дохід». Фінансові інвестиції на дату балансу відображаються за справедливою вартістю. Інвестиції справедливої вартості яких достовірно визначити неможливо, відображаються на дату балансу за їх собівартістю з урахуванням зменшення корисності інвестиції.

#### **Запаси**

Запаси – це активи Товариства, які відповідають таким критеріям:

- 1) утримуються для продажу у звичайній господарській діяльності;
- 2) перебувають у процесі виробництва для такого продажу або,
- 3) існують у формі основних чи допоміжних матеріалів для споживання у виробничому процесі або при наданні послуг.

Запаси включають в себе сировину (матеріали), готову продукцію, напівфабрикати, паливо, запасні частини, незавершене виробництво, товари.

Одиницею бухгалтерського обліку запасів вважається кожне найменування цінностей (у розрізі номенклатурних номерів, замовлень, товарних актів). Первісна вартість запасів, придбаних за плату, визначається за собівартістю запасів, яка складається з таких понесених підприємством фактичних витрат. Транспортно-заготівельні витрати (в тому числі суми мита і зборів нарахованих митними органами) повинні включатися до первісної вартості конкретних найменувань, груп, видів запасів при їх оприбуткуванні у разі, якщо можна достовірно визначити суми таких витрат, які безпосередньо відносяться до придбаних запасів.

Оцінку запасів (матеріалів, комплектуючих виробів, МШП та інших ) при придбанні Товариство здійснює по фактичній собівартості.

При вибутті запасів (відпуску запасів у виробництво, з виробництва, продажу та іншому вибутті) Товариством обрано метод оцінки собівартості перших за часом надходження запасів (ФІФО).

Для всіх одиниць бухгалтерського обліку запасів, що мають однакове призначення та однакові умови використання, застосовується тільки один метод.

Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію, виключається зі складу активів (списується з балансу) з подальшою організацією оперативного

кількісного обліку таких предметів за місцями експлуатації і відповідними особами протягом строку їх фактичного використання.

#### **Грошові кошти та їх еквіваленти.**

До грошових коштів та їх еквівалентів відносяться кошти на поточних рахунках в банках та короткострокові високоліквідні фінансові інвестиції, які вільно конвертуються у певні суми грошових коштів і які характеризуються незначним ризиком зміни вартості.

#### **Перерахунок іноземної валюти**

Операції в іноземній валюті обліковуються Товариством в національній валюті України — гривні по курсу Національного банку України на дату операції. Монетарні активи і зобов'язання, виражені в іноземній валюті, перераховуються по курсу Національного банку України на звітну дату. Всі курсові різниці включаються у звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід).

Товариство використовувало такі офіційні курси обміну валют на кінець року під час підготовки цієї фінансової звітності:

<i>Співвідношення валют</i>	<i>Офіційний курс НБУ на 31.12.2020р.</i>	<i>Офіційний курс НБУ на 31.12.2019р.</i>
Гривень до 1 долара США	28,274600	23,686200
Гривень до 1 євро	34,739600	26,422000
Гривень до 1 рубля Росії	0,37823	0,3816000

#### **Дебіторська заборгованість**

Дебіторська заборгованість визнається активом, якщо існує ймовірність отримання підприємством майбутніх економічних вигід та може бути достовірно визначена її сума. Поточна дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги визнається активом одночасно з визнанням доходу від реалізації продукції, товарів, робіт і послуг та оцінюється за первісною вартістю.

Обчислення резерву сумнівних боргів визначається за методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості. За цим методом величина резерву визначається на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів. Нарахування суми резерву сумнівних боргів відображається у складі інших операційних витрат.

Виключення безнадійної дебіторської заборгованості з активів здійснюється з одночасним зменшенням суми резерву сумнівних боргів. У випадку недостатності сум нарахованого резерву сумнівних боргів безнадійна дебіторська заборгованість списується з активів на інші операційні витрати. Суми сплати раніше списаної безнадійної дебіторської заборгованості включаються до складу інших операційних доходів.

Списання безнадійної заборгованості за рахунок сформованого резерву здійснюється за рішенням керівництва на підставі подання документів від керівників підрозділів, які ініціюють активні операції Товариства та в подальшому супроводжують їх, та відомостей про стан заборгованості від головного бухгалтера. Визначена на основі класифікації дебіторської заборгованості величина сумнівних боргів на дату балансу становить залишок резерву сумнівних боргів на ту саму дату. Залишок резерву сумнівних боргів на дату балансу не може бути більшим, ніж сума дебіторської заборгованості на ту саму дату.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом включає заборгованість фінансових і фіскальних органів, а також авансові платежі, переплату за податками і зборами, іншими платежами до бюджету, та відображається в балансі із виділенням заборгованості з податку на прибуток. Це поточна дебіторська заборгованість, щодо якої створення резерву сумнівних боргів не передбачено

#### **Зобов'язання та забезпечення**

Зобов'язання відображається в балансі, якщо його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигід в майбутньому внаслідок його погашення. Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає погашенню, то його сума включається до складу доходу звітного періоду. Кредиторська заборгованість за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість нараховується, коли контрагент виконав свої зобов'язання за договором, і обліковується за сумою погашення.

З метою бухгалтерського обліку зобов'язання поділяються на: довгострокові; поточні; непередбачені зобов'язання; доходи майбутніх періодів.

Поточними зобов'язаннями визнаються зобов'язання, які будуть погашені протягом операційного циклу Товариства або повинні бути погашені протягом дванадцяти місяців, починаючи з дати балансу.

Довгостроковими зобов'язаннями визнаються всі зобов'язання, які не є поточними.

Непередбачені зобов'язання відображаються в обліку на позабалансових рахунках за обліковою оцінкою.

Забезпеченням вважаються зобов'язання з невизначеними сумою або часом погашення на дату балансу. Забезпечення створюються товариством для відшкодування наступних (майбутніх) операційних витрат в разі необхідності. Суми створених забезпечень визнаються витратами.

Заборонено створювати забезпечення для покриття майбутніх збитків від діяльності Товариства. Забезпечення використовується для відшкодування лише тих витрат, для покриття яких воно було створено.

В Товаристві створюються забезпечення на виплату відпусток працівникам та забезпечення інших витрат.

#### **Умовні зобов'язання та умовні активи**

Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності. Такі зобов'язання розкриваються у примітках до фінансової звітності, за винятком тих випадків, коли ймовірність відтоку ресурсів, що втілюють економічні вигоди, є незначною.

#### **Власний капітал**

##### ***Зареєстрований капітал:***

Зареєстрований капітал Товариства представлено у звіті про фінансовий стан (балансі) статутним капіталом, який відображає суми заявлених та повністю сплачених часток засновників (акціонерів).

##### ***Капітал у дооцінках:***

Капітал у дооцінках відображає суми дооцінки фінансових інвестицій, необоротних активів, а також суми збільшення власного капіталу Товариства.

##### ***Додатковий капітал:***

В додатковому капіталі відображається сума безкоштовно отриманих необоротних активів, сума капіталу, який вкладено засновниками (акціонерами) понад статутний капітал, накопичені курсові різниці, які відображаються у складі власного капіталу та інші складові додаткового капіталу. У разі якщо інформація про розмір емісійного доходу та накопичених курсових різниць відповідає ознакам суттєвості, вона розкривається у додаткових статтях «Емісійний дохід» та «Накопичені курсові різниці». До підсумку балансу включається загальна сума додаткового капіталу.

##### ***Витрати на персонал та відповідні відрахування***

Заробітна плата, єдиний соціальний внесок, щорічні відпускні виплати та виплати за лікарняними листками, преміальні і негрошові пільги нараховуються у тому періоді, в якому відповідні послуги надаються працівниками. Товариство не має жодних правових чи таких, що впливають зі сформованої ділової практики, зобов'язань з виплати пенсій або аналогічних виплат.

##### ***Дивіденди***

Дивіденди акціонерам Товариства визнаються в момент, коли їхня виплата є юридично обґрунтованою. Право на отримання частини прибутку (дивідендів) мають особи, які є акціонерами Товариства на дату прийняття рішення про виплату дивідендів.

##### ***Звітність за сегментами***

Товариства виділяє та складає звітність за сегментами (географічний збутовий).

##### ***Операції з пов'язаними сторонами***

Пов'язані сторони - особи, стосунки між якими обумовлюють можливість однієї сторони контролювати іншу або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових і оперативних рішень іншою стороною. Пов'язаними сторонами вважаються:

- 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.

Перелік пов'язаних сторін визначається Товариством враховуючи сутність відносин, а не лише юридичну форму (превалювання сутності над формою).

До операцій пов'язаних сторін, зокрема, належать:

- придбання або продаж готової продукції (товарів, робіт, послуг);
- придбання або продаж інших активів;
- операції за агентськими угодами;
- орендні операції;
- операції за ліцензійними угодами (передача об'єктів промислової власності тощо);
- фінансові операції;
- надання та отримання гарантій та застав;
- операції з провідним управлінським персоналом та з його близькими членами родини.

## **РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ, ТА ІНШЕ РОЗКРИТТЯ**

### **Капітальні інвестиції**



Вартість незавершених капітальних інвестицій складається з ціни придбання сировини та матеріалів, комісійних винагород, мита, податків, зборів, обов'язкових платежів та інших витрат безпосередньо пов'язаних з придбанням капітальних інвестицій.

*Аналітичні дані стосовно структури та вартості капітальних інвестицій: тис.грн*  
2019

<i>Найменування показника</i>	<i>Зміни за 2019р.</i>	<i>Вартість на 31.12.2019р.</i>
Капітальне будівництво	190 441	464 321
Придбання (виготовлення) основних засобів	130 999	-
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	-	-
Придбання (створення) нематеріальних активів	-	-
Разом	321 440	464 321

2020

<i>Найменування показника</i>	<i>Зміни за 2020р.</i>	<i>Вартість на 31.12.2020р.</i>
Капітальне будівництво	25 374	438 947
Придбання (виготовлення) основних засобів	835	-
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	-	-
Придбання (створення) нематеріальних активів	-	-
Разом	26 209	438 947

### Основні засоби:

В балансі Товариства відображено вартість основних засобів (які технічно забезпечують господарську діяльність Товариства) розраховану як різниця між первісною (переоціненою) вартістю та сумою нарахованої амортизації.

*Аналітичні дані стосовно структури та вартості основних засобів: тис. грн.*  
2019

<i>Групи основних засобів</i>	<i>Залишок на 01.01.2019р.</i>		<i>Надійшло за 2019р.</i>	<i>Вибуло за 2019р.</i>		<i>Нараховано амортизації за 2019р.</i>	<i>Залишок на 31.12.2019р.</i>	
	<i>первісна вартість</i>	<i>знос</i>		<i>первісна вартість</i>	<i>знос</i>		<i>первісна вартість</i>	<i>знос</i>
Інвестиційна нерухомість	2 123 117	216 447	805 940	-	-	139 887	2 939 527	356 334
Земельні ділянки	83 647	-	10 470	-	-	-	94 118	-
Машини та обладнання	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортні засоби	-	-	-	-	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	-	-	-	-	-	-	-	-
Багаторічні насадження	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші основні фонди	570 635	70	-	206 794	-	5	353 370	75
Малоцінні необоротні матеріальні активи	-	-	-	-	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	2 777 399	216 517	816 410	206 794	-	139 892	3 387 015	356 409

2020

<i>Групи основних засобів</i>	<i>Залишок на 01.01.2020р.</i>		<i>Надійшло за 2020р.</i>	<i>Інші зміни/вибуло за 2020р.</i>		<i>Нараховано амортизації за 2020р.</i>	<i>Залишок на 31.12.2020р.</i>	
	<i>первісна вартість</i>	<i>знос</i>		<i>первісна вартість</i>	<i>знос</i>		<i>первісна вартість</i>	<i>знос</i>
Інвестиційна нерухомість	2 939 527	356 334	-	1 074 028	195 047	-	4 013 555	551 381
Земельні ділянки	-	-	-	-	-	-	-	-
Машини та обладнання	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортні засоби	-	-	-	-	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	-	-	-	-	-	-	-	-
Багаторічні насадження	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші основні фонди	447 488	75	-	260 541	-	2	186 947	77
Малоцінні необоротні матеріальні активи	-	-	-	-	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	3 387 015	356 409	-	1 334 569	195 047	-	4 200 502	551 458

За 12 місяців 2020 року Товариство придбання основних засобів не здійснювало.

Протягом 2020 року інвестиційна нерухомість не вибувала.  
Протягом 2020 року не нараховувався дохід від вибуття інвестиційної нерухомості.

#### **Оренда.**

Товариством укладено договір операційної оренди офісного приміщення з ТОВ «Істрейт». Строки використання орендованих основних засобів визначаються за терміном оренди, зазначеним у договорі. Прийняті в оперативну оренди активи на підставі договору та акту приймання – передачі, на балансових рахунках бухгалтерського обліку у Товариства не оприбутковані. Надане Товариству у оперативну оренду приміщення використовується для власних господарських потреб. Орендні платежі орендодавцю щомісячно нараховуються та відображаються у складі адміністративних витрат.

Товариство здає в оренду об'єкти нерухомості.

Сума доходу від здавання інвестиційної нерухомості в оренду за 2020 рік складає – 834 644 тис грн.

#### **Фінансові інвестиції:**

Довгострокова фінансова інвестиція ТОВ «Дельта рент» на 01.01.2020 складає 5 454 тис. грн.  
Довгострокова фінансова інвестиція у ТОВ «Дельта рент» на 31.12.2020 складає 5 487 тис. грн.  
Фінансова інвестиція обліковується за методом участі в капіталі.

#### **Дебіторська заборгованість:**

В балансі Товариства відображено чисту вартість поточної дебіторської заборгованості.

Найменування показника	На 01.01.2020р.	На 31.12.2020р.	у т. ч. за строками непогашення по групам:		
			до 12 місяців	від 12 до 18 міс.	від 18 до 36 міс.
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	105 015	296 002	296 002	-	-
в т.ч.:	-	-	-	-	-
Залишок резерву сумнівних боргів	-	-	-	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	334 249	166 748	166 501	-	247
в т.ч.:	-	-	-	-	-
з бюджетом	4 371	4 426	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

До складу інших оборотних активів входять суми податкового кредиту з ПДВ за виплаченими авансами, а саме:

- на 01.01.2020р. – 6 755 тис.грн.;

- на 31.12.2020р. – 5 476 тис.грн.

Дебіторська заборгованість підтверджена актами звірки з контрагентами.

#### **Грошові кошти:**

Грошові кошти Товариства зберігаються на поточних банківських рахунках в національній та іноземній валюті. Облік грошових коштів і розрахунків готівковими грошовими коштами здійснюється згідно чинного законодавства стосовно ведення касових операцій.

Найменування грошових статей	На 01.01.2020р.	На 31.12.2020р.
Поточний рахунок у банку	29 609	38 769
Грошові кошти в дорозі	-	-

Основні поточні платежі по обслуговуванню своєї фінансово-господарської діяльності Товариство здійснює через свої поточні грошові рахунки АТ «Райффайзен Банк Аваль (МФО 380805).

Інші надходження – 681 416 тис.грн. – поворотний займ.

#### **Зареєстрований капітал:**

Зареєстрований капітал представлений статутним капіталом, який відображено в балансі Товариства. Сума статутного капіталу складає 126 629 тис грн  
Станом на звітну дату неоплаченого капіталу не має.

**Резервний капітал, нерозподілений прибуток**  
2019

<i>Найменування статей власного капіталу</i>	<i>Резервний капітал</i>	<i>Нерозподілений прибуток</i>
Залишки на початок дня 01.01.2019р.	-	1 478 127
Збільшення (зменшення) за 2019р.	-	425 673
Залишки на кінець дня 31.12.2019р.	-	1 903 800

2020

<i>Найменування статей власного капіталу</i>	<i>Резервний капітал</i>	<i>Нерозподілений прибуток</i>
Залишки на початок дня 01.01.2020р.	-	1 903 800
Збільшення (зменшення) за 2020р.	-	493 917
Залишки на кінець дня 31.12.2020р.	-	2 397 717

Збільшення нерозподіленого прибутку відбулося за рахунок:

- нарахування чистого прибутку в розмірі – 493 917 тис. грн.;

**Дивіденди**

Протягом звітнього періоду дивіденди учасникам Товариства не нараховувалися і не виплачувалися.

**Зобов'язання:**

<i>Найменування статей зобов'язань</i>	<i>На 01.01.2020р.</i>	<i>На 31.12.2020р.</i>
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-
в т.ч.:		
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими позиками та відсотками по них	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за імпорними контрактами (поставка обладнання)	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 889 353	37 577
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	5 433	39 457
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування	13	13
Поточна кредиторська заборгованість з оплати праці	48	53
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	-	-
Інші поточні забезпечення	3	95
в т.ч.:		
Забезпечення виплат відпусток працівникам	-	-
Забезпечення інших витрат по забезпеченню технологічною оснасткою обладнання	-	-
Інші поточні зобов'язання	55 351	2 003 624
в т.ч.:		
Податковий кредит з ПДВ	55 351	27 734
Розрахунки по виконавчих листах	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	-	-
в т.ч.:		
Довгострокові позики та відсотки по них в іноземній валюті	-	-
Довгострокова заборгованість за імпорними контрактами (поставка обладнання)	-	-

Кредиторська заборгованість підтверджена актами звірки з контрагентами.

Інші поточні зобов'язання – розрахунки по неотриманим податковим накладним з податку на додану вартість.

Визнані доходи від простроченої до сплати кредиторської заборгованості у звітному році відсутні.

Кредиторська заборгованість за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість нараховується, коли контрагент виконав свої зобов'язання за договором, і обліковується за сумою погашення. Остаточна оплата поточних зобов'язань очікується протягом наступних 12 місяців. Зобов'язання Товариства на звітну дату відображено за сумою погашення.

**Дохід:**

Дохід визнається під час збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлює зростання власного капіталу, за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена. Тис. грн.

<i>Найменування статей доходу</i>	<i>2020р.</i>	<i>2019р.</i>
Дохід від реалізації готової продукції, товарів (без урахування ПДВ)	834 664	705 160

<b>тис.грн., разом</b>			
В тому числі: - від реалізації готової продукції		834 664	705 160
<b>Інші операційні доходи (без урахування ПДВ) тис.грн., разом</b>		<b>7 697</b>	<b>1 282</b>
В тому числі: - від продажу іноземної валюти		-	-
- від операційної курсової різниці		7 392	1 279
- від реалізації запасів		-	-
- одержані штрафи, пені, неустойки		-	-
- від безоплатно отриманих активів		-	-
- від відшкодування раніше списаних активів		-	-
- від визнання доходу від кредиторської заборгованості		-	-
- інші операційні доходи		305	-
- отримані відсотки по депозитному рахунку в банку		-	-
<b>Інші фінансові доходи</b>		<b>365</b>	<b>477</b>
В тому числі: - отримані відсотки по депозитному рахунку в банку		331	465
- інші фінансові доходи		-	-
- інші доходи		-	-
- дохід від участі в капіталі		34	12

#### Витрати:

<i>Найменування статей витрат</i>	<i>2020р.</i>	<i>2019р.</i>
<b>Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) тис.грн., разом</b>	-	<b>312</b>
В тому числі: - собівартість реалізованих ОС	-	312
<b>Адміністративні витрати, тис.грн.</b>	<b>227 839</b>	<b>176 397</b>
<b>Витрати на збут, тис.грн.</b>	-	-
<b>Інші операційні витрати тис.грн., разом</b>	<b>6 081</b>	<b>7 304</b>
В тому числі: - собівартість реалізованої валюти	-	-
- собівартість реалізованих запасів	-	-
- втрати за операційною курсовою різницею	1 877	6 052
- дебіторська заборгованість визнана безнадійною	1 425	-
- штрафи, пені, неустойки	3	3
- інші витрати	-	-
- інші операційні витрати	2 776	1 248
<b>Інші витрати тис. грн., разом</b>	-	-
В тому числі: - від неопераційної курсової різниці	-	-
- від списання необоротних активів	14	-
- інші витрати	283	-

#### Елементи операційних витрат:

<i>Найменування статей витрат</i>	<i>2020р.</i>	<i>2019р.</i>
<b>Матеріальні витрати, разом</b>	-	-
<b>Витрати на оплату праці</b>	<b>1 212</b>	<b>1 087</b>
<b>Відрахування на соціальні заходи</b>	<b>272</b>	<b>246</b>
<b>Амортизація необоротних активів</b>	<b>195 185</b>	<b>139 892</b>
<b>Інші операційні витрати</b>	<b>37 251</b>	<b>42 475</b>

Фінансовим результатом від звичайної діяльності Товариства у звітному періоді є прибуток у сумі 494 171 тис. грн.

На дату річного балансу підприємство оцінило і не виявило наявності суттєвих ознак можливого зменшення корисності активів.

#### Податок на прибуток:

У відношенні розрахунку та відображення поточного та відстроченого податку на прибуток Товариство керується нормами чинного Податкового кодексу України. Ставки оподаткування, які застосовувалися до Товариства були наступними:

31 січня 2019 р. по 31 грудня 2019 р. 18%

31 січня 2020 р. по 31 грудня 2020 р. 18%

Компоненти витрат по податку на прибуток за рік, що скінчився 31 грудня 2019, включають:  
тис.грн.

Найменування показника	Сума
Поточний податок на прибуток	96 678

Відстрочені податкові активи: на початок звітнього року	-
на кінець звітнього року	-
Відстрочені податкові зобов'язання: на початок звітнього року	-
на кінець звітнього року	-
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	96 678
у тому числі: поточний податок на прибуток	96 678
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових активів	-
Відображено у складі власного капіталу - усього	-
у тому числі: збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	-

Компоненти витрат по податку на прибуток за рік, що скінчився 31 грудня 2020, включають:  
тис.грн.

Найменування показника	Сума
Поточний податок на прибуток	114 338
Відстрочені податкові активи: на початок звітнього року	-
на кінець звітнього року	-
Відстрочені податкові зобов'язання: на початок звітнього року	-
на кінець звітнього року	-
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	114 338
у тому числі: поточний податок на прибуток	114 338
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових активів	-
Відображено у складі власного капіталу - усього	-
у тому числі: збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	-

Різниці, що виникають під час формування забезпечень (ст. 139 ПКУ) - ТПР виникають для створення забезпечень (резервів) для відшкодування наступних (майбутніх) витрат - 55 000,00 грн.

Різниці, що виникають під час формування резервів (ст. 139 ПКУ) – 1 425 000.

Різниці, котрі виникають під час здійснення фінооперацій (ст. 140 ПКУ) - ТПР не виникають.

Різниці за операціями продажу чи іншого відчуження цінних паперів (п. 141.2 ПКУ) - ТПР не виникають.

Відстрочені податкові активи - 266 тис.грн

Довгострокові забезпечення (стр.1520 ф.1 Балансу) - відсутні.

Поточні забезпечення (стр.1660 ф.1 Балансу) – 95 тис.грн.

#### Рух грошових коштів:

Звіт щодо руху грошових коштів Товариства за звітний період складено за вимогами національних П(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», у відповідності до форми №3 Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів на нетто-основі.

У звіті відображено рух грошових коштів від операційної та неопераційної (інвестиційної та фінансової) діяльності. Цей Звіт відображає інформацію про зміни, які відбулися в грошових коштах Товариства за звітний рік, зокрема:

- рух коштів у результаті операційної діяльності (надходження та видатки);
- рух коштів у результаті інвестиційної діяльності (надходження та видатки);
- рух коштів у результаті фінансової діяльності (надходження та видатки).

Результатом чистого руху коштів від діяльності Товариства за звітний період є надходження грошових коштів в сумі (3 530) тис. грн.

Розшифровка рядка 3118 (оплачені зобов'язання з інших податків та зборів у сумі --- тис. грн.)

Військовий збір	Податок на доходи фізичних осіб	Збір за паркування автотранспорту	Пенсійний придбання нерухомості	Плата за землю	ЕСВ ФОП	Податок на нерухоме майно
---	---	-	-	---	---	---

#### Управління капіталом:

Товариство розглядає позикові кошти і власний капітал як основні джерела формування фінансових ресурсів. Завданнями управління капіталом є:

- забезпечення здатності Товариства продовжувати функціонувати як підприємство, що постійно діє, з метою отримання прибутків;
- забезпечення фінансування операційних потреб, капіталовкладень і стратегії розвитку;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених чинним законодавством (тому що на Товариство поширюються зовнішні вимоги до капіталу).

Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, показаного в балансі. Станом на кінець кожного звітного року Товариство аналізує наявну суму власного капіталу і може її коригувати шляхом емісії.

#### **Політики та процедури управління ризиками:**

Політики управління ризиками Товариства визначаються з метою виявлення, аналізу та управління ризиками, з якими стикається Товариство, встановлення належних лімітів ризиків і засобів контролю за ними, постійного моніторингу рівнів ризиків і дотримання лімітів. Політики і процедури управління ризиками регулярно переглядаються з метою відображення змін ринкових умов, продуктів і послуг, що пропонуються, та провідних практик.

Управлінський персонал несе відповідальність за управління ключовими ризиками, розробку та впровадження процедур управління ризиками та контролю, а також за затвердження укладення договорів на значні суми.

#### **Події після дати балансу:**

Відповідно до ПСБО 6 «Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах» - подія після дати балансу – це подія, яка відбувається між датою балансу і датою затвердження керівництвом фінансової звітності, підготовленої до оприлюднення.

Суттєвих події після звітного періоду до дати затвердження фінансової звітності, які б вимагали коригування даних фінансової звітності чи розкриття – не відбувалось.

#### **Розкриття інформації щодо операцій з пов'язаними сторонами:**

Відповідно до П(С)БО 23 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін» сторони зазвичай вважаються пов'язаними, якщо вони знаходяться під спільним контролем або якщо одна сторона має можливість контролювати іншу або може мати значний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових чи операційних рішень.

Пов'язаними особами для Товариства: є Учасники, частка яких становить суттєвий вплив (понад 20% у статутному капіталі); посадові особи Товариства та члени їхніх сімей; особи, що діють від імені Товариства за відповідним дорученням, або особи, від імені яких діє Товариство.

#### **Перелік пов'язаних осіб Товариства станом на звітну дату**

Учасник Товариства значної частки в статутному капіталі	Наявність контролю (посадова особа)
ТОВ «Еліна»	Учасник Товариства (63,746 %)
ВЕГ Холдінгс Лімітед	Учасник Товариства (36,254%)
ТОВ «Дельта Рент»	асоційоване підприємство
ТОВ «Істрейт»	асоційоване підприємство
Провідний управлінський персонал (директор)	посадові особи

#### **Операції з пов'язаними сторонами за 2020 рік**

Пов'язані сторони	Вид транзакції	Нараховано за 2020 рік, тис. грн.	Заборгованість станом на 31.12.2020 р., тис. грн.
ТОВ «Істрейт»	оренда	34	3
Провідний управлінський персонал	Заробітна плата	-	8

#### **Операції з пов'язаними сторонами за 2019 рік**

Пов'язані сторони	Вид транзакції	Нараховано за 2019 рік, тис.грн.	Заборгованість станом на 31.12.2019 р., тис.грн.
ТОВ «Істрейт»	оренда	34	3 (дебіторська заборгованість)
Провідний управлінський персонал	Заробітна плата	-	8

Протягом звітнього періоду управлінському персоналу Товариства нараховувалась і виплачувалась заробітна плата відповідно до встановленої системи оплати праці. Компенсації, бонуси та інші додаткові виплати керівництву, іншим пов'язаним особам не здійснювались.

Протягом звітнього періоду інші операції, які виходять за рамки звичайної діяльності Товариства з пов'язаними особами, не проводились.

Директор:

Головний бухгалтер



Т.С. Алексюк

Н.А. Ситенко

!! Прошіть роз'яснень, пропонується роз'яснень та вирішення

Відбитком печатки і підписом

*Скрябін М.М.* (підпис) Ларкушів

Директор

ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ВІДКРИТЕ ПАРТНЕРСТВО»

Скрябін М.М.





**Звіт про управління**

**ТОВ «Ріал Істейт»**

**За рік, що закінчився 31 грудня 2020 року**

## 1. Сфера діяльності та організаційна структура підприємства

1.1. ТОВ «Ріал Істейт» (далі Компанія) є зареєстрованим товариством з обмеженою відповідальністю, що проводить свою діяльність на території України.

Код суб'єкта господарювання за ЄДРПОУ 34918876

Місцезнаходження суб'єкта господарювання відповідно до свідоцтва про державну реєстрацію: м. Дніпро, вул. Січових стрільців, 21-А, 49000

Статутний капітал: 126 628 тис. грн.

Види діяльності ТОВ «Ріал Істейт» за КВЕД-2020

- 68.10 – Купівля та продаж власного нерухомого майна
- 77.39 – Надання в оренду інших машин, устаткування та товарів, н.в.і.у.
- 46.90 – Неспеціалізована оптова торгівля
- 64.99 – Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.
- 68.20 – Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
- 77.11 Надання в оренду автомобілів і легкових автотранспортних засобів

Метою діяльності Компанії є одержання прибутку та участі в економічному і соціальному розвитку України шляхом надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна. Фінансова політика Компанії ґрунтується на принципах надійності, ефективності, прибутковості, оперативності, доступності та максимальної зручності клієнтів.

Також метою Компанії є довготривалі відносини з партнерами.

На кінець 2020 року Компанією здано в оренду 170 об'єктів нерухомості.

Об'єкти нерухомості підприємства розташовані на території:

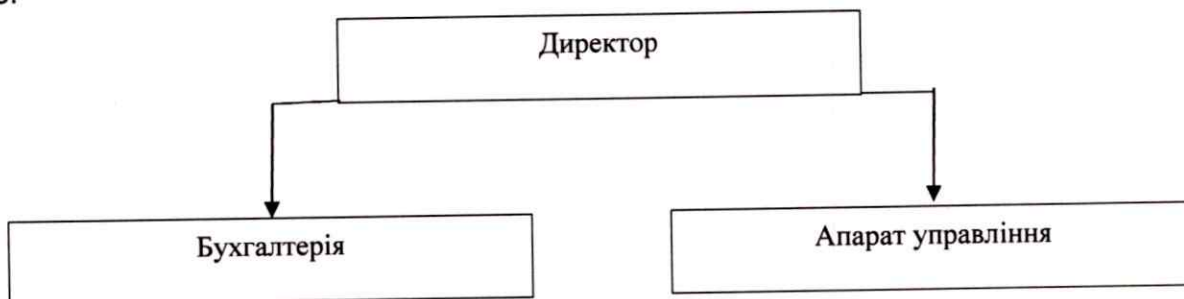
- Дніпропетровської області;
- Запорізької області;
- Миколаївської області;
- Київської області, а також у м. Києві;
- Харківської області;
- Полтавської області;
- Кіровоградської області;
- Херсонської області;
- Чернігівської області;
- Одеської області;
- Житомирської області;
- Сумської області;
- Волинської області;
- Черкаської області;
- Івано-Франківської області;
- Львівської області;

- Рівненської області;
- Вінницької області;
- Тернопільської області;
- Чернівецької області.

ТОВ «Ріал Істейт» підприємство, яке постійно проводить радикальні трансформації власних об'єктів нерухомості для більшого задоволення потреб орендарів. ТОВ «Ріал Істейт» використовує сучасні підходи к розробці стратегій по ремоделінгу.

1.2. Організаційна структура та структура управління Компанії представлена у вигляді схеми нижче.

Загальна кількість працюючих осіб компанії станом на кінець звітного періоду становить 8 осіб.



### 1.3. Соціальні аспекти та кадрова політика.

ТОВ «Ріал Істейт» постійно намагається забезпечувати розвиток, зміцнення і збереження високого кадрового потенціалу Компанії.

Основні принципи кадрової політики:

- Кадрова політика – чесна, справедлива та відкрита.
- Підтримка іміджу Компанії як надійного роботодавця.
- Підбір кадрів за діловими, професійними і моральними якостями.
- Безумовне виконання трудового законодавства.
- Оплата праці на рівні вище середньо ринкових показників.
- Об'єктивна персональна оцінка результатів кожного.
- Підвищення кваліфікаційного рівня.
- Збереження стабільності укомплектування штату.

## 2. Ліквідність та зобов'язання.

За результатами діяльності 2020 року Компанія отримала прибуток.

Портфель ліквідності Компанії включає грошові кошти та їх еквіваленти.

Фінансові результати за рік, що закінчився 31 грудня 2020 , представлений у фінансовій звітності Компанії.

### 3. Фактори ризику.

3.1. Політичні фактори: військові дії.

3.2. Економічні фактори: темпи інфляції, вартість будівництва.

3.3. Природно-географічні фактори, які включають клімат, рельєф, природні ресурси, екологічні умови тощо.

### 4. Використання інновацій в роботі Компанії.

4.1. Світ не стоїть на місці, бізнес-моделі трансформуються, змінюється концептуальний підхід до орендованих площ, це означає, що Компанія не може залишатися осторонь від передових технологій, впроваджуються сучасні рішення, спрямовані на досягнення основної мети розвитку підприємства. Зростає адаптації компанії до вимог ринку.

4.2. Націленість на результат, розвиток професійних якостей, дотримання корпоративних норм і високий рівень відповідальності кожного співробітника робить можливим досягнення місії підприємства.

### 5. Фінансові інвестиції.

Компанія має частку в статутному капіталі підприємства ТОВ «Дельта Рент». Вартість такої інвестиції станом на 31.12.2020 складає 5 487 тис. грн. Компанія не має владних повноважень щодо ТОВ «Дельта Рент».

### 6. Результати діяльності.

Показники	2020
	Тис. грн.
Чистий дохід від реалізації продукції	834 664
Собівартість реалізованої продукції	-----
Інші операційні доходи	7 697
Адміністративні витрати	227 839
Інші операційні витрати	6 081
Інші фінансові доходи	331
Дохід від участі в капіталі	34
Інші витрати	14
Фінансові витрати	283
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	608 509
Витрати з податку на прибуток	114 338
Чистий фінансовий результат: прибуток	494 171

### Перспективи розвитку.

Товариство з обмеженою відповідальністю засноване в 2007 році. Компанія успішно здійснює свою діяльність на ринку нерухомості.

Досягнута стабільна зростаюча позиція на ринку комерційної нерухомості України. Сформовано на ринку праці імідж надійного роботодавця, який в повній мірі виконує свої зобов'язання перед персоналом. Компанія постійно удосконалює площі що здаються в оренду.

При цьому основними визначальними факторами конкурентної боротьби на українському ринку як і раніше залишаються наступні: географія об'єктів нерухомості, ціна.

Керівник



Алексюк Тетяна Сергіївна

Головний бухгалтер

Ситенко Наталія Анатоліївна