

ТОВ «ЛЕНД ЛОРД»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

**ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ
РАЗОМ ЗІ ЗВІТОМ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА 12 МІСЯЦІВ 2022 РОКУ

ТОВ «ЛЕНД ЛОРД»

(примітки на 23 сторінках є невід'ємною частиною до річної фінансової звітності)

Зміст

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА	4
СТИСЛИЙ ВИКЛАД СУТТЄВИХ ОБЛІКОВИХ ПОЛІТИК.....	5
1. Загальна інформація.....	5
1.1. Основні відомості про Товариство	5
2. Основа складання фінансової звітності	6
2.1. Безперервність діяльності.....	7
2.2. Загальна основа формування фінансової звітності	7
2.3. Рішення про затвердження фінансової звітності.	7
2.4. Звітний період фінансової звітності	7
3. Основні принципи облікової політики.....	9
3.1. Загальні положення щодо облікових політик	9
3.1.1 Інформація про зміни в облікових політиках	9
3.1.2. Методи подання інформації у фінансових звітах.....	8
3.2. Необоротні активи	10
3.2.1. Основна засоби.....	9
3.2.2. Нематеріальні активи.....	10
3.3. Дебіторська заборгованість.....	10
3.4. Грошові кошти та їх еквіваленти.....	10
3.5. Зобов'язання.....	10
3.6. Визнання доходів.....	11
3.7. Визнання витрат.....	11
3.8. Податок на прибуток.....	12
3.9. Витрати майбутніх періодів.....	12
4. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах.....	12
4.1. Необоротні активи	12
4.2. Оборотні активи	14
4.3. Статутний капітал.....	16

4.4. Поточні зобов'язання і забезпечення	17
4.5. Доходи.....	17
4.6. Витрати.....	17
4.7. Визначення фінансового результату.....	18
4.8. Звіт про рух грошових коштів.....	18
4.9. Звіт про власний капітал.....	18
4.10. Податки.....	19
5. Операції з пов'язаними сторонами	19
6. Компенсація провідному управлінському персоналу Товариства.....	20
7. Дивіденди	20
8. Умовні та контрактні зобов'язання.....	20
9. Розкриття інформації про чисті активи.....	20
10. Фінансові коефіцієнти.....	21
11. Події після балансу.....	22
12. Дата затвердження фінансової звітності.....	22

**ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА
ЩОДО ПІДГОТОВКИ ТА СХВАЛЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,
ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ**

Нижченаведена заява, яка повинна розглядатися спільно з описом обов'язків незалежних аудиторів, що наведена у представленому звіті незалежного аудитора, зроблена з метою розмежування відповідальності управлінського персоналу і вказаних незалежних аудиторів щодо фінансової звітності ТОВ «Ленд Лорд» (далі - Товариство).

Керівництво несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан ТОВ «Ленд Лорд» станом на 31 грудня 2022 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни у капіталі за рік, що закінчився цією датою, а також за розкриття основних принципів облікової політики та іншої пояснювальної інформації, відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

При підготовці фінансової звітності керівництво несе відповідальність за:

- забезпечення правильного вибору та застосування принципів облікової політики;
- представлення інформації, у т.ч. даних про облікову політику, у формі, що забезпечує прийнятність, достовірність, співставність та зрозумілість такої інформації;
- розкриття додаткової інформації у випадках, коли виконання вимог Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (надалі - НП(С)БО) є недостатнім для розуміння користувачами звітності того впливу, який ті чи інші угоди, а також інші події чи умови, здійснюють на фінансовий стан та фінансові результати діяльності Товариства;
- ствердження про дотримання вимог НП(С)БО, за умови, що будь-які суттєві відхилення розкриті та роз'яснені в окремій фінансовій звітності;
- оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність в майбутньому.

Керівництво також несе відповідальність за:

- створення, впровадження та підтримання ефективної та надійної системи внутрішнього контролю;
- ведення обліку у формі, яка б дозволяла розкрити та пояснити угоди Товариства, а також надати на будь-яку дату інформацію з достатньою точністю про фінансовий стан Товариства і забезпечити відповідність окремої фінансової звітності Товариства вимогам НП(С)БО;
- ведення бухгалтерського обліку у відповідності до законодавства України;
- застосування обґрунтовано доступних заходів щодо збереження активів Товариства.

Фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, була схвалена до випуску 24 лютого 2023 року та підписана директором та головним бухгалтером Товариства.



Анатолій ГАЛАСЬ

Головний бухгалтер



Наталія ШИРЧЕНКО

СТИСЛИЙ ВИКЛАД СУТТЄВИХ ОБЛІКОВИХ ПОЛІТИК ТА ІНШІ ПОЯСНЮВАЛЬНІ ПРИМІТКИ

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Основні відомості про Товариство

Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЕНД ЛОРД»
Скорочена назва	ТОВ «ЛЕНД ЛОРД»
Код за ЄДРПОУ	35806126
Дата державної реєстрації	11.03.2008 року
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Середня штатна чисельність	193
Основні види діяльності КВЕД:	Основний: 68.20 Надання в оренду власного й орендованого майна
Місцезнаходження:	01023, Україна, м. Київ, вул. Мечникова, буд. 2
Офіційна сторінка в Інтернеті	
Адреса електронної пошти	Natalia.Shyrchenko@unitymail.biz

ТОВ «Ленд Лорд» (надалі - Товариство) створено відповідно до законодавства України згідно із Господарським кодексом України, Законом України «Про господарські товариства» та інших нормативних актів. Рішення про створення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «Ленд Лорд» було прийнято на Загальних зборах Засновників, яке оформлене протоколом № 1 від 29.02.2008 р.

Товариство має самостійний баланс, поточні рахунки в установах банків, власну печатку, веде облік у відповідності до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 №996-XIV та Національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

Розмір статутного капіталу Товариства оголошений в обсязі **454 220,0 тис. грн.**

Товариство спеціалізується на наданні в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Товариство станом на звітну дату має наступні ліцензії, згідно яких здійснює діяльність:

Реєстраційний номер	Дата видачі ліцензії	Ліцензіар	Види діяльності
10160414202000889	з 30.03.2020 до 30.03.2025 року	Головне управління ДПС у Київській області (Київська область)	на право зберігання пального (виключно для потреб власного споживання чи промислової переробки)

Умови в яких працює Товариство

Економіка України, що виходить із затяжної кризи, демонструє слабке зростання в умовах триваючої інфляції. На ринку України у 2021-2022 р.р. спостерігався спад, як у галузях виробництва, так і в сфері надання послуг. На тлі світової фінансової кризи що докотилася і до України, додатковий вплив справляли і негативні явища, спричинені обмежувальними заходами у зв'язку з поширенням світової пандемії Covid19.

Станом на кінець 2022 року економіка України все ще залежить від зовнішнього фінансування. Стабілізація економічної ситуації залежить, великою мірою, від успіху зусиль українського уряду, при цьому подальший розвиток економічної та політичної ситуації на разі неможливо передбачити.

Представлена фінансова звітність відображає поточну оцінку керівництва щодо можливого впливу умов здійснення діяльності в Україні на операції та фінансовий стан Компанії. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від оцінок керівництва.

Незважаючи на те, що протягом 2022 року ситуація з пандемією стала покращуватись, 24.02.2022 року сталася нова форс-мажорна подія в результаті військової агресії російської федерації проти України. Цього ж дня Верховна Рада затвердила Указ № 64/2022 «Про запровадження воєнного стану в Україні». Дана подія впливає на всі без виключення сфери економічної діяльності держави та економіки.

Керівництво розуміє всі можливі сценарії розвитку події та її вплив на безперервність діяльності Товариства. При найгірших та найкращих варіантах розвитку даної події - керівництво бачить обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності і вважає, що Товариство є організацією здатною продовжувати діяльність на безперервній основі. Виходячи з вищевикладеного, керівництво вважає обґрунтованим складання цієї фінансової звітності на основі припущення, що Товариство є організацією, здатною продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

З метою забезпечення надійності та стабільності функціонування Товариства впроваджено ряд заходів для безперебійної роботи, проведено переміщення персоналу у безпечні локації та розгорнуто виконання ними своїх функцій без втрати контролю і зупинення життєво важливих процесів.

Товариство в повному обсязі і своєчасно виконує свої договірні зобов'язання, затримки з погашенням зобов'язань не виникає, клієнти Товариства не знаходяться в росії та білорусі та не пов'язані з фізичними та юридичними особами, які підпадають під санкції, бенефіціарні власники не мають зв'язків з відомими політично значущими особами або організаціями на предмет прихованого зв'язку з білоруськими чи російськими фізичними та юридичними особами, які підпадають під санкції, встановлені зв'язки з основними постачальниками залишаються без змін, заробітна плата виплачується своєчасно.

2. ОСНОВА СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність Товариства складена відповідно до Національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО). Ця фінансова звітність була складена за принципом оцінки за історичною вартістю. Фінансова звітність представлена в українських гривнях, а всі суми округлені до цілих тисяч, якщо не зазначено інше.

Фінансова звітність Товариства складається:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2022р.;
- Звіт про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2022 рік;
- Звіт про власний капітал за 2022 рік;
- Звіт про рух грошових коштів за 2022 рік;
- Примітки до фінансової звітності за 2022 рік;
- Додаток до приміток до річної фінансової звітності «Інформація за сегментами».

Валюта виміру та подання

Фінансові звіти Товариства подані у гривні (грн), що є функціональною валютою, виходячи з основного економічного середовища, у якому Товариство здійснює свою діяльність. Це означає, що операції в валютах інших ніж гривня, у разі наявності таких операцій будуть розглядатися як операції в іноземних валютах. Прибутки та збитки від зміни валютних курсів внаслідок таких операцій, а також внаслідок конвертації залишкових балансів за курсом на

кінець року, будуть відображені у звіті про сукупні доходи у статтях «інші доходи» або «інші витрати» відповідно.

2.1. Безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. З кінця 2019 року розпочалося глобальне розповсюдження COVID-19, яке суттєво сильно вплинуло на економічне становище підприємств України. А з лютого 2022 року критичний вплив спричинило воєнне вторгнення Російської Федерації на територію України. Значна кількість компаній в країні вимушені припиняти або обмежувати свою діяльність на невизначений на дату підготовки цієї фінансової звітності час. Заходи, що вживаються уповільнюють економічну діяльність компаній. Унаслідок війни сталося падіння ВВП та суттєве прискорилась інфляція. Падіння економічної активності має тривалий негативний вплив на доходи бізнесу та населення, а отже це призвело до зменшення попиту на деякі товари та послуги.

Фінансова система в країні на дату підготовки цієї фінансової звітності працює відносно стабільно, завдяки масштабній фінансовій допомозі країн-партнерів, але має суттєві валютні ризики.

ТОВ «Ленд Лорд» визначила, що ці події є некоригуючими по відношенню до фінансової звітності за 2022 рік. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2022 та результати діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID-19 та воєнним вторгненням Російської Федерації на територію України. Тривалість та вплив цих подій, а також ефективність державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності в майбутніх періодах, але Керівництво вживає всіх необхідних заходів для стабільного функціонування Товариства.

У ТОВ «Ленд Лорд» сталий розвиток, що важливо для нашої діяльності. Питання безпеки, здоров'я та охорони навколишнього середовища (HSE) глибоко вбудовані в нашу корпоративну культуру як наріжні камені нашої відповідальності перед нашими співробітниками, клієнтами і постачальниками, а також перед суспільством, у якому ми працюємо. Наша діяльність зосереджена на питаннях сталого розвитку, пов'язаних з щоденною діяльністю Товариства і її портфелем послуг: безпека, ефективне використання ресурсів, відповідальність за ланцюжок постачання, дотримання вимог та способи нашої взаємодії з нашими співробітниками і суспільством в цілому. Ми прагнемо постійно покращувати продуктивність нашої роботи в цих областях.

Ця фінансова звітність підготовлена на основі припущень про безперервну діяльність Товариства. Ця фінансова звітність не містить будь-яких коригувань, які стосуються можливості відшкодування та класифікації відображення сум активів або сум та класифікації зобов'язань, які могли б знадобитися, якби Товариство було не здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

24 лютого 2022 року російська федерація здійснила збройний напад на територію України. З цієї ж дати було введено воєнний стан в Україні. Наслідки вказаної збройної агресії вплинули на погіршення економічного стану в Україні та на функціонування підприємств, суспільства і держави в цілому.

Покращення економічної ситуації в країні залежить від тривалості воєнних дій та від інших факторів, які будуть впливати на діяльність підприємств протягом воєнного стану та після нього. На дату затвердження даної фінансової звітності неможливо оцінити термін дії та величину впливу вказаних факторів на подальшу діяльність Товариства. Керівництво визнає, що вказані фактори свідчать про існування суттєвої невизначеності, що може поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі в майбутньому. При цьому, на дату затвердження цієї фінансової звітності керівництво вважає, що Товариства може виконувати свої зобов'язання протягом наступних 12 місяців та дозволить після закінчення воєнного стану відновити свою діяльність у повному обсязі. Ця фінансова звітність Товариства не містить коригувань, які могли б відобразити вплив вищевказаної невизначеності. Вказані коригування будуть відображені в фінансовій звітності Товариства, як тільки вони стануть відомі та зможуть бути достовірно оцінені.

2.2. Загальна основа формування фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, є національна концептуальна основа.

Наказ про облікову політику Товариства затверджений 24.12.2018 року за № 35 з подальшими змінами та доповненнями.

Фінансова звітність Товариства підготовлена із використанням облікової політики, описаної у Примітці 3 до фінансової звітності, що ґрунтується на застосуванні вимог НП(С)БО. Для підготовки фінансової звітності управлінський персонал Товариства застосовує оцінки і принципи формування статей активів та пасивів, їх розкриття відповідно до НП(С)БО.

При формуванні фінансової звітності управлінський персонал Товариства керувався також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні.

Фінансова звітність підготовлена в національній валюті України – українській гривні (грн.), а всі суми округлені до цілих тисяч, якщо не зазначено інше.

2.3. Рішення про затвердження фінансової звітності.

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску 24 лютого 2023 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.4. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2022 року.

Станом на 31 грудня 2022 року Товариство не має дочірніх підприємств та консолідовану звітність не складає.

Управлінський персонал Товариства підготував цю фінансову звітність відповідно до принципу подальшого безперервного функціонування. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку керівництва стосовно можливого впливу економічних умов на операції та фінансове становище Товариства та не містить будь-яких коригувань відображених сум, які були б необхідні, якби Товариство було неспроможним продовжувати свою діяльність та реалізовувало свої активи не в ході звичайної діяльності.

Протягом 2022 року управлінським персоналом повністю виконувалось припущення про безперервність діяльності, оцінка активів та зобов'язань Товариства здійснюється виходячи з припущення, що його діяльність буде тривати далі.

3. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

3.1. Загальні положення щодо облікових політик

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій. Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані Товариством при складанні та поданні фінансової звітності, що дає змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал формує судження, оцінки та припущення, які впливають на звітну величину активів та зобов'язань, розкриття інформації про можливі активи та зобов'язання на дату фінансової звітності і величину доходів та витрат за звітний період.

Оцінки та пов'язані з ними припущення постійно аналізуються і ґрунтуються на історичному досвіді та інших факторах, що вважаються обґрунтованими за даних обставин і результати яких формують основу для суджень відносно балансової вартості активів та зобов'язань, яка не є очевидною з інших джерел. Хоча ці оцінки ґрунтуються на розумінні управлінським персоналом поточних подій, фактичні результати, у кінцевому підсумку, можуть відрізнятися від таких оцінок.

Суттєві попередні оцінки та припущення стосуються визначення строку корисного використання основних засобів, забезпечення майбутніх витрат, резерву сумнівних боргів, знецінення активів.

Застосовувати наступні критерії суттєвості інформації:

№ з/п	Показники (операції), по яким оцінюється поріг суттєвості	Кількісна оцінка порога суттєвості	База для визнання порога суттєвості
1.	Для об'єктів обліку, що відносяться до активів, зобов'язань і власного капіталу підприємства	3%	Вартість всіх активів, зобов'язань і власного капіталу відповідно
2.	Для окремих видів доходів і витрат	2%	Чистий прибуток (збиток) підприємства
3.	Для проведення переоцінки або зменшення корисності об'єктів обліку	10%	Справедлива вартість
4.	Для визначення подібності активів	10%	Справедлива вартість об'єктів обміну
5.	Для статей Балансу (Звіту про фінансовий стан)	5%	Підсумок балансу
6.	Для статей Звіту про фінансові результати	0,2%	Сума чистого доходу від реалізації товарів, робіт, послуг

3.1.1. Інформація про зміни в облікових політиках

Управлінський персонал Товариства обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операції, інших події або умов, якщо НП(С)БО конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними. Товариство змінює облікову політику, тільки якщо зміна:

а) вимагається НП(С)БО, або

б) приводить до того, що фінансова звітність надає достовірну та доречнішу інформацію про вплив операцій, інших подій або умов на фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки Установи.

Керівництвом Товариства було прийнято рішення про застосування всіх змін до Стандартів які відбувалися протягом 2022 року, що стосуються Товариства.

3.1.2. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі «функції витрат».

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

3.2. Необоротні активи

3.2.1. Основні засоби

Власні основні засоби та інші необоротні активи у фінансовій звітності відображаються на підставі положень НП(С)БО 7 «Основні засоби» за первісною вартістю. Визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року. Нарахування амортизації здійснюється протягом строку корисного використання (експлуатації) об'єкта основних засобів, який встановлюється Товариством на підставі наказу керівника при визнанні цього об'єкта активом (при зарахуванні на баланс), і призупиняється на період його реконструкції, модернізації, добудови, дообладнання та консервації. Якщо реконструкція, модернізація, добудова, дообладнання проводиться в певній частині об'єкта основних засобів, та не перериває операційного циклу використання, нарахування амортизації не переривається.

Переоцінку основних засобів не здійснювали.

Капітальні інвестиції включають витрати на будівництво, реконструкцію та придбання основних засобів.

Рівень суттєвості для основних засобів - 20 000 грн.

Придбані основні засоби зараховуються на баланс за первісною вартістю. Одиницею обліку основних засобів є об'єкт основних засобів. Дооцінка основних засобів не проводилась.

Амортизація основних засобів

Амортизація основних засобів нараховується прямолінійним методом із застосуванням строків, встановлених для кожного об'єкта основних засобів зокрема:

будівлі	- не менше 20 років
споруди	- не менше 15 років
передавальні пристрої	- не менше 10 років
машини та обладнання	- не менше 5 років
електро-обчислювальні машини, комп'ютерна техніка, телефони (у т.ч. стільникові), маршрутизатори, комутатори	- не менше 2 років
транспортні засоби	- не менше 5 років
інструменти, прилади, інвентар, меблі	- не менше 4 років
багаторічні насадження	- не менше 10 років
інші	- не менше 12 років

Подальші витрати

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

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для використання. Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

3.2.2. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи у фінансовій звітності представлені у відповідності до НП(С)БО 8 «Нематеріальні активи» за первісною вартістю. Нарахування амортизації здійснюється протягом всього строку корисного використання (експлуатації) об'єкта за прямолінійним методом. Нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання амортизації не підлягають (нематеріальні активи, щодо яких Товариством не визначено строку, протягом якого очікується збільшення грошових коштів від використання таких нематеріальних активів).

Нарахування амортизації нематеріальних активів (крім права постійного користування земельною ділянкою) здійснюється протягом строку їх корисного використання, який встановлюється Товариством при визнанні цього об'єкта активом (при зарахуванні на баланс). Переоцінку нематеріальних активів не здійснювали.

3.2.3. Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість у фінансовій звітності представлена у відповідності до НП(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, переоцінці не підлягає.

Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості.

3.3. Запаси

Товарно-матеріальні цінності у фінансовій звітності визначаються, оцінюються та обліковуються у відповідності до П(С)БО 9 «Запаси».

Облік запасів ведеться у розрізі номенклатурних найменувань та за місцями зберігання. Придбані запаси зараховуються на баланс Товариства за первісною вартістю. Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію, виключається зі складу активів (списується з балансу із нарахуванням зносу 100%).

Собівартість запасів визначається відповідно П(С)БО 9. Транспортно-заготівельні витрати включаються безпосередньо до первісної вартості придбаних запасів.

Оцінка вибуття здійснюється методом собівартості перших за часом надходження запасів (ФІФО). Запаси, які не принесуть економічних вигод в майбутньому, визначаються неліквідними та списуються в бухгалтерському обліку.

3.4. Дебіторська заборгованість

Визнання, оцінка та облік дебіторської заборгованості здійснюється у відповідності до НП(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість».

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю. Резерв сумнівних боргів формується один раз на рік на дату балансу, виходячи з платоспроможності окремих (конкретних) дебіторів.

3.5. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти і короткострокові депозити в звіті про фінансовий стан включають кошти в банках та короткострокові депозити з терміном погашення 3 місяці або менше, які схильні до незначного ризику зміни вартості. Для цілей звіту про рух грошових коштів, грошові кошти та їх еквіваленти складаються з грошових коштів і короткострокових депозитів згідно з визначенням вище.

Операції з іноземною валютою

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

3.6. Зобов'язання

Зобов'язання Товариства класифікуються як довгострокові (строком погашення більше 12 місяців) та поточні (строк погашення до 12 місяців).

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- 1) Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- 2) Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Довгострокові зобов'язання, обліковуються за амортизованою собівартістю.

Поточна кредиторська заборгованість обліковується та відображається у балансі за первісною вартістю, яка прирівнюється до справедливої вартості отриманих активів та послуг.

3.7. Визнання доходів

Доходи Товариства визнаються на основі принципу нарахування, коли існує впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигід, а сума доходу може бути достовірно визначена.

Дохід від реалізації послуг визнається, тоді, коли фактично відбувається перехід значних ризиків, переваг і контроль над активами від продавця до покупця, і дохід відповідає всім критеріям визнання згідно з НП(С)БО 15, затвердженого Наказом Мінфіну України від 29.11.99р. № 290 (зі змінами та доповненнями).

У разі надання Товариством послуг, виконання робіт, обумовлених контрактом, протягом узгодженого часу, дохід визнається в тому звітному періоді, у якому надані послуги (роботи), і розраховуються на основі загальної вартості контракту.

Дохід від продажу фінансових активів визначається в прибутку або збитку в разі задоволення всіх таких умов:

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
- б) Товариство передає покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
- в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу Товариства у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
- г) суму доходу можна достовірно оцінити;
- г) ймовірно, що до Товариству надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- д) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

3.8. Визнання витрат

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визначенням збільшення зобов'язання або зменшення активів.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, пов'язані з отриманням доходу, визнаються одночасно з відповідним доходом.

3.9. Податок на прибуток

Поточна ставка податку на прибуток у 2022 році складала 18%. Податкове законодавство – в даний час в Україні діє ряд законів і нормативних актів відносно різноманітних податків та зборів, які стягуються як державними так і місцевими органами влади. Податки, які застосовуються, включають податок на прибуток, нарахування на фонд заробітної плати, акциз та інші податки та збори. Закони, які регулюють ці податки часто змінюються, а їх положення часто нечіткі або не розроблені, існують різні точки зору відносно тлумачення правових норм, що викликає загальну невизначеність і створює підстави для конфліктних ситуацій. Ці факти створюють податкові ризики, значно перевищуючі ризики в країнах з більш розвиненими податковими системами. Інтерпретації управлінським персоналом Товариства законодавства застосовного до операцій та діяльності Товариства може бути оскаржена відповідними фіскальними органами.

Податкові ризики – ризики, що виникають у разі прийняття Товариством позицій щодо розрахунку податку на прибуток та можуть бути оскаржені податковими органами і призвести до нарахування податків, штрафів, до зміни наявних податкових збитків чи прибутків, за оцінкою управлінського персоналу Товариства знаходяться у звичайних невизначених межах з низькою ймовірністю реалізації.

Податок на прибуток. Витрати з податку на прибуток складаються з сум поточного податку на прибуток. Поточний податок на прибуток визначається, виходячи з оподаткованого прибутку за рік.

3.9.1. Облік відстрочених податків на прибуток

Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання визначаються відповідно до НП(С)БО 17 «Податок на прибуток».

Обчислення відстрочених податкових активів та відстрочених податкових зобов'язань проводяться на дату річного балансу та визначаються зміни відстрочених податкових активів та відстрочених податкових зобов'язань за звітний рік. На підставі розрахунків в бухгалтерському обліку і фінансовій звітності здійснюється відповідне коригування (збільшення, зменшення) суми витрат з податку на прибуток.

3.10. Витрати майбутніх періодів

За цією статтею Товариство відображає сплачені авансом платежі, які згідно НП(С)БО враховуються як поточні та непоточні складові за статтями:

- інша довгострокова заборгованість;
- дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами.

Відповідність облікової політики звітного та попереднього періодів

Прийнята облікова політика відповідає обліковій політиці, що застосовувалася в попередньому звітному році. За звітний період облікова політика застосовувалась послідовно до всіх операцій.

Рекласифікації у фінансовій звітності за звітний рік порівняно з фінансовою звітністю попереднього року не здійснювалися.

Інвентаризація

Перед складанням фінансової звітності на Товаристві проведена інвентаризація активів, пасивів, зобов'язань (наказ № 22 від 30 вересня 2022 року).

Нестачі або надлишків не виявлено.

Дані, наведені в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності, тотожні даним відображеним в інвентаризаційних відомостях.

4. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ ПОДАНІ У ФІНАНСОВИХ ЗВІТАХ

4.1. Необоротні активи

Загальна інформація про основні засоби, що враховані на балансі Товариства

На балансі Товариства обліковуються основні засоби загальною залишковою вартістю - **201 548 тис.грн.** Рух основних засобів за 2022 рік характеризується наступними даними приведеними у таблиці:

(тис. грн.)

Група основних засобів	Первісна вартість на 31.12.21р.	Надійшло за рік	Вибуло за рік	Нараховано амортизації за рік	Первісна вартість на 31.12.22р.	Знос
Земельні ділянки	136 973	-	-		136 973	
Інвестиційна нерухомість	136 438	-	-	1 473	136 438	14 197
Будинки, споруди та передавальні пристрої	113 013	171	-	5 109	113 184	51 392

Машини та обладнання	15 573	290	-	543	15 863	14 044
Транспортні засоби	20	-	-	0	20	20
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	9 708	-	23	163	9 708	9 584
Тварини	47	-	-	0	47	47
Багаторічні насадження	27 574	-	-	878	27 574	27 493
Інші основні засоби	206	-	-	17	206	137
Малоцінні необоротні матеріальні активи	2 727	146	-	140	2 873	2 651
Тимчасові (нетитульні) споруди	788	-	-	94	788	320
РАЗОМ	443 067	607	23	8 417	443 674	119 885

у т.ч. : ■ залишкова вартість об'єктів ОЗ, що тимчасово не використовуються (знаходяться на консервації, реконструкції тощо) - 41 тис. грн.;
 - первісна вартість повністю амортизованих основних засобів - 52 632 тис. грн.

Протягом 2022 року всі операції з основними засобами здійснювались на підставі первинних та внутрішніх нормативно-розпорядчих документів, затверджених належним чином, облікові оцінки у 2022р. застосовувались у відповідності до НП(С)БО №7 та Наказу про облікову політику. Показники фінансової звітності щодо основних засобів, які враховані на балансі Товариства сформовані за даними аналітичного обліку.

Нематеріальні активи

Облік нематеріальних активів здійснювався відповідно до П(С)БО 8 «Нематеріальні активи», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 18.10.99р. №242 (зі змінами та доповненнями).

Залишкова вартість нематеріальних активів станом на 31.12.2022р. складала - **1 тис.грн.**, у т.ч.:
 - інші нематеріальні активи (програмне забезпечення) - 1 тис. грн..

Нематеріальні активи оцінені за їх історичною собівартістю, знос нематеріальних активів нараховувався за лінійним методом. Строк корисного використання встановлюється для кожного нематеріального активу з урахуванням вимог НП(С)БО 8 та специфіки використання, зокрема для програмного забезпечення - 2 роки.

Незавершені капітальні інвестиції

Незавершені капітальні інвестиції являють собою придбані або створені матеріальні активи, які станом на 31.12.2022р. не введені в експлуатацію і обліковуються по дебету рахунку 15 «Капітальні інвестиції».

Станом на 31.12.2022р. сума незавершених капітальних інвестицій складає - **1 336 тис.грн..**

Капітальні інвестиції у 2022р. розподілялись в розрізі наступних вкладень:

(тис. грн.)

Групи капітальних інвестицій	Залишок на 31.12.21р.	Інвестиції в необоротні активи	Введено в експлуатацію за 2022 рік	Залишок на 31.12.22р.
У т.ч.: - інвестиції, спрямовані на:	1 107	835	606	1 336
Капітальне будівництво	-	-	-	-
Придбання основних засобів	1 091	370	290	1 171
Виготовлення та модернізація основних засобів	-	171	171	-
Придбання інших необоротних матеріальних активів	16	136	145	7
Придбання (створення) нематеріальних	-	158	-	158

активів				
Разом :	1 107	835	606	1 336

У звітному періоді найбільші вкладення здійснені у придбання основних засобів, їх питома вага в загальному обсязі дорівнює 44%, а також виготовлення та модернізація основних засобів, вони становлять 20% від загального обсягу інвестицій в необоротні активи. Також були придбані нематеріальні активи в обсязі 19% від загального обсягу інвестицій в необоротні активи. Капіталізації фінансових витрат не було.

Облік капітальних інвестицій проводиться відповідно до НП(С)БО 7 «Основні засоби».

Залишок по рахунку 15 «Капітальні інвестиції» на 31.12.2022р. відповідає даним рядка 1005 «Незавершені капітальні інвестиції» Балансу Товариства.

4.2. Оборотні активи

Запаси

Облік товарно-матеріальних цінностей проводився згідно з вимогами НП(С)БО 9 «Запаси», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 20.10.99р. №246 (із змінами та доповненнями). З особами, які мають у підзвіті товарно-матеріальні цінності, укладено договори про матеріальну відповідальність. Контроль за витратами виробничих запасів здійснюється за підсумками роботи щомісячно, а також при проведенні інвентаризацій відповідно до чинного законодавства.

Облік запасів організований у розрізі номенклатурних найменувань та за місцями зберігання. Придбані запаси зараховуються на баланс Товариства за первісною вартістю. Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію виключається зі складу активів (списується з балансу із нарахуванням зносу 100%).

Станом на 31.12.2022р. виробничі запаси склалися з наступних елементів:

(тис.грн.)

Види запасів	Залишок на 31.12.21р.	Залишок на 31.12.22р.
1	2	3
Виробничі запаси у т.ч.	1 938	2 064
Сировина й матеріали	217	107
Паливо	40	33
Будівельні матеріали	586	587
Запасні частини	891	389
Матеріали сільськогосподарського призначення	84	115
Інші матеріали	24	45
Малоцінні та швидкозношувані предмети	96	788
Разом запаси	1 938	2 064

Питома вага у загальній кількості активів Товариства – 0,5%.

Протягом звітного року зусиллями управлінського персоналу досягнуто утримання оборотності запасів, відповідно, питома вага запасів у загальній вартості активів на кінець 2022р. практично дорівнює 2021р.. Запаси на складах Товариства класифікуються за напрямками їх застосування.

Дебіторська заборгованість

Облік дебіторської заборгованості здійснювався у 2022 році у відповідності до НП(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 08.10.99р. за №237.

Довгострокова дебіторська заборгованість відсутня.

Поточна дебіторська заборгованість на 31.12.2022 року становить - **59 054 тис. грн.**, у т.ч.:
(тис.грн.)

Види дебіторської заборгованості	Станом на 31.12.21р.	Питома вага у %%	Станом на 31.12.22р.	Питома вага у %%	Зміни
Поточна дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	52 293	86%	51 530	87%	-763
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	8 198	14%	7 524	13%	-674
з бюджетом	5	0,01%	9	0,02%	4
Інша поточна дебіторська заборгованість	8 193	13,99%	7 515	12,99%	-678
Разом заборгованості	60 491	100%	59 054	100%	-1 437

Загальний залишок дебіторської заборгованості Товариства зменшився на 2,38% відносно до попереднього періоду, що є несуттєвим зменшенням для поточної заборгованості.

Поточна дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги обліковувалася на рахунку 361 «Розрахунки з вітчизняними покупцями» і включалася до підсумку балансу за чистою реалізаційною вартістю (рядок 1125). На кожну звітну дату Товариство проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення.

У 2022 році резерв сумнівних боргів Товариством не створювався, так як у Товариства відсутні дані щодо неплатоспроможності дебіторів Товариства та є впевненість щодо погашення заборгованості. Станом на теперішній час дебітори здійснюють погашення заборгованості перед Товариством. Кінцеве сальдо по дебету рахунків 36 відповідає даним 1125 рядка Балансу на 31.12.2022р.

Грошові кошти

Безготівкові розрахунки здійснювались Товариством через уповноважені банки згідно з договорами на розрахунково-касове обслуговування. Бухгалтерські записи здійснювались на підставі виписок банку та відповідають на кінець звітного року сумам, відбитим у Балансі на 31 грудня 2022р. Облік грошових коштів здійснюється в розрізі банківських рахунків. Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Всього за даними обліку та виписок з поточних рахунків банків залишки грошових коштів на 31.12.2022р. становили - **13 тис.грн.**, та залишок коштів, заблокованих на рахунках електронного адміністрування ПДВ в розмірі - **50 тис.грн.**, що складає в сукупності - **63 тис.грн.** У періоді, що перевірявся, облік касових операцій здійснювався Товариством у відповідності до вимог Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні, затвердженого постановою Правління НБУ від 29.12.2017р. №148.

Витрати майбутніх періодів

До витрат, облік яких вівся на рахунку 39 «Витрати майбутніх періодів» в 2022р., відносились витрати, пов'язані зі страхуванням майна та передплатою на періодичні та довідкові видання, тощо.

Рахунок 39 «Витрати майбутніх періодів» призначено для узагальнення інформації щодо здійснених витрат у звітному періоді, які підлягають віднесенню на витрати в майбутніх звітних періодах.

За дебетом рахунку 39 «Витрати майбутніх періодів» відображалось накопичення витрат майбутніх періодів, за кредитом - їх списання (розподіл) та включення до складу витрат звітного періоду.

Залишок витрат майбутніх періодів становить на кінець 2022р.: **302 тис. грн..**

Інші оборотні активи

Інші необоротні активи відображені в балансі в рядку 1190 активу балансу. До цього рядка включено залишки по рахунках бухгалтерського обліку розрахунків за ПДВ (643 та 644 рахунки) податкові зобов'язання та податковий кредит.

На субрахунку 643 «Податкові зобов'язання» ведеться облік суми податку на додану вартість, визначеної, виходячи із суми одержаних авансів (попередньої оплати) за послуги, товари, інші матеріальні цінності, що підлягають відвантаженню (виконанню).

На субрахунку 644 «Податковий кредит» ведеться облік суми податку на додану вартість, на яку Товариство після оплати поставлених товарів, робіт, послуг зможе зменшити податкове зобов'язання. Сюди також відносяться залишки по рахунку 331 «Грошові документи в національній валюті».

На 31.12.2022р. ці залишки складають - **73 тис. грн..**

4.3. Статутний капітал

Статутний капітал Товариства станом на 31.12.22р. складав - **454 220 тис.грн.** відповідно до суми, зафіксованої в Статуті Товариства.

Учасниками Товариства є: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛендФілд», яке володіє 99,9999% Статутного капіталу Товариства та TOLLESON CONSULTANTS INC, яке володіє 0,0001% Статутного капіталу Товариства.

Власний капітал Товариства станом на 31.12.2022р. має наступну структуру:

	на 31.12.2021	на 31.12.2022
Зареєстрований капітал	454 220	454 220
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(36 814)	(45 808)
Неоплачений капітал	(23 893)	(23 893)
Всього	393 513	384 519

Спостерігається несуттєве зменшення власного капіталу за 2022 рік на 2,3%. Зазначене обумовлене тим, що за наслідками діяльності у 2022р. Товариство отримало чистий збиток в обсязі **8 994 тис. грн.** Збиток утворився в зв'язку зі зменшенням об'єму послуг в 2022 році, на що вплинуло воєнне вторгнення російської федерації на територію України.

Резервний капітал станом на 31.12.2022р. не створено.

4.4. Поточні зобов'язання і забезпечення

Поточні зобов'язання підтверджені документально та складаються з наступних видів зобов'язань:

(тис. грн.)

Назва поточних зобов'язань	Код рядка балансу	Поточні зобов'язання на 31.12.2021р.	Поточні зобов'язання на 31.12.2022р.
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1615	407	566
· розрахунками з бюджетом	1620	672	800
· розрахунками зі страхування	1625	0	0