

(тис. грн.)

Назва поточних зобов'язань	Код рядка балансу	Поточні зобов'язання на 31.12.2020р.	Поточні зобов'язання на 31.12.2021р.
Поточна кредиторська заборгованість за · за товари, роботи, послуги	1615	245	407
· розрахунками з бюджетом	1620	1 112	672
· розрахунками зі страхування	1625	5	0
· з оплати праці	1630	109	54
· Поточні забезпечення	1660	2 112	2 655
· Інші поточні зобов'язання	1690	552	934
Всього поточних зобов'язань	1695	4 135	4 722

Визнання, облік та оцінка зобов'язань здійснювалися відповідно до НП(С)БО11 «Зобов'язання», затвердженого наказом Міністерства фінансів України № 20 від 31.01.2000р. Станом на 31.12. 2021р. прострочених зобов'язань щодо сплати податків та зборів Товариство не має. Протягом 2021р. база для нарахування відстрочених податкових зобов'язань відсутня. Облік податку на прибуток здійснювався відповідно до НП(С)БО17 «Податок на прибуток», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 28.12.2000р. №353 (із змінами та доповненнями).

Резерв відпусток розрахований згідно положень облікової політики Товариства, залишок по рахунку 471 «Забезпечення майбутніх витрат і платежів» відповідає даним рядка 1660 пасиву Балансу. Зобов'язання відображені на балансі Товариства за достовірно визначеною оцінкою та в майбутньому існує ймовірність їх погашення.

4.5. Доходи

Визнання та оцінка доходів Товариства за 2021 рік проводилися у відповідності до вимог НП(С)БО 15 «Дохід», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 29.11.99р. №290 (із змінами та доповненнями). Дохід визнавався під час збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлювало зростання власного капіталу.

Доходи Товариства за 2021 рік склали:

(тис.грн.)

Доходи	Доходи на 31.12.2020р.	Доходи на 31.12.2021р.
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	61 124	74 239
Інші операційні доходи	6 998	5 329
Разом дохід	68 122	79 568

Доходи визнавалися Товариством у 2021р. згідно з вимогами НП(С)БО 15 «Дохід», зокрема, доходи від реалізації товарів визнавалися якщо суму доходу можливо достовірно оцінити; - ймовірно надходження економічних вигід, пов'язаних з операцією; та - витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можливо достовірно оцінити. Правильність визначення доходів Товариства, відповідність звітних даних по доходах підтверджено первинними документами та даним бухгалтерського обліку.

4.6. Витрати

Облік витрат за 2021 рік проводився у відповідності до вимог НП(С)БО 16 «Витрати», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.12.99р. №318 (із змінами та доповненнями) та положеннями наказу про облікову політику. Витрати відображалися в бухгалтерському обліку одночасно зі зменшенням активів або збільшенням зобов'язань.

Витрати Товариства класифіковані наступним чином:

(тис.грн.)

Класифікація витрат	Витрати на 31.12.2020р.	Витрати на 31.12.2021р.
Собівартість реалізованої продукції (робіт, послуг)	(57 013)	(66 510)
Адміністративні витрати	(3 684)	(7 230)
Інші операційні витрати	(6 626)	(5 489)
Інші витрати	(4)	(0)
Витрати з податку на прибуток	(149)	(61)
Разом витрати	(67 476)	(79 290)

За елементами операційних витрат, витрати характеризуються наступним чином:

Елементи витрат	Витрати на 31.12.2020р.	Витрати на 31.12.2021р.
Матеріальні витрати	(3 475)	(4 054)
Витрати на оплату праці	(35 307)	(41 714)
Відрахування на соціальні заходи	(7 737)	(9 107)
Амортизація	(10 153)	(9 508)
Інші операційні витрати	(10 651)	(14 846)
Разом	(67 323)	(79 229)

Витрати визнавались витратами звітного періоду одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони здійснені. Витрати, які неможливо було прямо пов'язати з доходом певного періоду, відображалися у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені.

Витрати розподіляються між видами діяльності у відповідності до обраної облікової політики.

4.7. Розкриття господарських операцій пов'язаних з операційною нерухомістю

Інвестиційна нерухомість ТОВ «Ленд Лорд» це будівлі які належать підприємству на праві власності і зарахована на баланс за первісною вартістю.

(тис.грн.)

Інвестиційна нерухомість	Станом на 31.12.2020р.	Станом на 31.12.2021р.	Зміни
Котедж для відпочинку тип І	3 939,7	4 326,0	386,3
Котедж для відпочинку тип ІІ	2 162,4	2 162,4	0,00
Центр розваг та дозвілля	124 937,0	126 561,8	1624,8
Чайний павільйон	3 388,0	3 388,0	0,00
Разом	134 427,1	136 438,2	2011,1

Сума доходу від оренди інвестиційної нерухомості за 2021 рік складає 74 239 тис. грн.

Сума прямих витрат, що визнані у зв'язку з утриманням інвестиційної нерухомості дорівнює: (тис.грн.)

Стаття витрат	Сума
Амортизація МНМА	97,30
Амортизація ОЗ	2 021,80
Суми нарахованих податків і зборів	330,30
Послуги з використання електричних мереж	43,30
Послуги з ремонту (поточного) будівлі, споруди	121,40
Послуги з ремонту (поточного) обладнання	59,20
Послуги з ремонту (поточного) побутових приладів та предметів вжитку	2,90
Послуги з технічного обслуговування обладнання та діагностика	235,40
Послуги обслуговування телебачення	154,90
Поставка електроенергії	1,30
Розподіл електричної енергії	15,70
Матеріали (Витратні)	154,80
Матеріали (Запасні частини)	228,90
Матеріали (Засоби для прибирання та госп. товари)	55,30
Матеріали (Канцтовари та інші витрати мат-ли)	3,00
МІШП	24,20
Послуги з розподілу природного газу	46,70
Поставка електроенергії	215,40
Поставка природного газу	710,60
Всього	4 522,40

Обмеження щодо володіння, користування та розпорядження інвестиційною нерухомістю відсутні.

Сума укладених договорів в майбутньому на ремонт, обслуговування і поліпшення інвестиційної нерухомості відповідає поточним витратам, які були понесені в 2021 році.

У 2021 році операції з придбання/вибуття/переведення в операційну нерухомість інвестиційної нерухомості відсутні.

Сума капітальних інвестицій в інвестиційну нерухомість за звітний рік дорівнює 6 419,6 тис. грн.

Амортизація за період склала:

(тис.грн.)

Інвестиційна нерухомість	Станом на 31.12.2020р.	Станом на 31.12.2021р.	Зміни
Котедж для відпочинку тип I	581,1	662,6	81,5
Котедж для відпочинку тип II	260,2	305,5	45,3
Центр розваг та дозвілля	9 676,0	10 933,5	1 257,5
Чайний павільйон	754,4	822,5	68,1
Разом	11 271,7	12 724,1	1 452,4

Товариство на дату балансу відображає у фінансовій звітності інвестиційну нерухомість за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення. Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості.

У 2021 році створено комісію з метою оцінки ознак можливого зменшення корисності активів. Комісією встановлено, що ознаки такого зменшення відсутні.

4.8. Визначення фінансового результату

Визначення фінансового результату відбувалося згідно з чинним законодавством. Чистий прибуток Товариства за 2021 рік склав **278 тис. грн.**

Залишок непокритого збитку станом на 31.12.2021р. становить **36 814 тис. грн.**, що відповідає даним рядка 1420 Балансу.

Зміст і форма Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) відповідають вимогам НП(С)БО №1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» затвердженого наказом Міністерства фінансів України 07.02.2013р. №73.

Протягом 2021 р. облік податку на прибуток здійснювався відповідно до НП(С)БО №17 «Податок на прибуток», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 28.12.2000р. №353 (із змінами та доповненнями), відстрочені податкові зобов'язання станом на 31.12.2021р. відсутні.

4.9. Звіт про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів за 2021 рік складено відповідно до НП(С)БО 1 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 відображений рух грошових коштів від інвестиційної та фінансової діяльності Товариства.

4.10. Звіт про власний капітал

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей: забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервно діючого підприємства. Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі. Облік прибутку/непокритого збитку здійснюється відповідно до чинного законодавства України.

Статутний капітал станом на 31.12.2021 р. становить **454 220 тис. грн.**

Капітал у дооцінках станом на 31.12.2021 р. складає **0 тис. грн.**

Резервний капітал становить **0 тис. грн.**

Непокритий збиток станом на 31.12.2021 р. становить **36 814 тис. грн.**

Неоплачений капітал станом на 31.12.2021 р. становить **23 893 тис. грн.**

Загальна сума власного капіталу Товариства становить на 31.12.2021 р. **393 513 тис. грн.**

4.11. Податки

Витрати (доходи) з податку на прибуток визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до Н(П)СБО 17 «Податки на прибуток». Поточний податок на прибуток визначається виходячи з оподаткованого прибутку за рік, розрахованої за правилами податкового законодавства України. Відстрочені податкові активи - це суми податків на прибуток, що підлягають відшкодуванню в майбутніх періодах відповідно до:

- а) тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню;
- б) перенесення невикористаних податкових збитків на майбутні періоди;
- в) перенесення невикористаних податкових пільг на майбутні періоди.

Тимчасові різниці - це різниці між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в звіті про фінансовий стан та їх податковою базою.

Тимчасові різниці можуть бути:

- а) тимчасовими різницями, що підлягають оподаткуванню - тимчасові різниці, які при

визначенні суми оподаткованого прибутку (податкового збитку) майбутніх періодів спричинить виникнення сум, що підлягають оподаткуванню, коли балансова вартість активу або зобов'язання відшкодовується чи погашається;

б) тимчасовими різницями, що підлягають вирахуванню - тимчасові різниці, які при визначенні суми оподаткованого прибутку (податкового збитку) майбутніх періодів спричинить виникнення сум, що підлягають вирахуванню, коли балансова вартість активу чи зобов'язання відшкодовується або погашається. Податкова база активу або зобов'язання - це сума, яка використовується для цілей оподаткування цього активу або зобов'язання. Відстрочений податок визнається у сумі, яка, як очікується, буде сплачена або відшкодована в зв'язку з наявністю різниці між балансовою вартістю активів та зобов'язань, відображених у фінансовій звітності, та відповідними податковими базами активів і зобов'язань. Відстрочені податки на прибуток розраховуються за тимчасовими різницями з використанням балансового методу обліку зобов'язань. Відстрочені податкові активи розраховуються за податковим ставкам, які, як очікуються, будуть застосовні в періоді, коли будуть реалізовані активи або погашені на основі податкових ставок, що діяли на звітну дату, або про введення яких в дію в найближчому майбутньому було достовірно відомо за станом на звітну дату. Відстрочені податкові активи відображаються лише в тому випадку, якщо існує ймовірність того, що наявність майбутнього оподаткованого прибутку дозволить реалізувати відстрочені податкові активи.

Відстрочені податкові активи у Товариства наявні у зв'язку із наявними податковими збитками та станом на 31.12.2021р. складають **2 748 тис. грн.** За звітний період 2021р. відбувалось зменшення податкових збитків та зменшення за ними відстрочених податкових активів.

5. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ

Сторони вважаються пов'язаними, якщо перебувають під контролем або суттєвим впливом інших осіб. Також пов'язаними сторонами вважаються 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.

До складу пов'язаних сторін Товариства входять наступні особи:

- провідний управлінський персонал - Директор ТОВ «Ленд Лорд».
- інші підприємства та фізичні особи – Учасники Товариства, що володіють частками у статутному капіталі ТОВ «Ленд Лорд», а саме: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛендФілд», яке володіє 99,9999% Статутного капіталу Товариства та TOLLESON CONSULTANTS INC, яке володіє 0,0001% Статутного капіталу Товариства.

Протягом звітного періоду Товариство **не здійснювало** операції з пов'язаними особами, які виходять за межі звичайної діяльності. Фінансово-господарські операції здійснювалися на звичайних умовах у звичайних цінах.

Фінансові операції з пов'язаними сторонами полягали у виплаті компенсацій провідному управлінському персоналу в рамках звичайної господарської діяльності.

Станом на 31.12.2021р. простроченої заборгованості по операціях з пов'язаними сторонами немає.

6. КОМПЕНСАЦІЯ ПРОВІДНОМУ УПРАВЛІНСЬКОМУ ПЕРСОНАЛУ ТОВАРИСТВА

Провідний управлінський персонал у 2021 році представлений в особі директора, як виконавчого органу згідно Статуту.

У 2021 році компенсація провідному управлінському персоналу, що включена до складу витрат на персонал, включала заробітну плату і становила за 2021рік – **464,9 тис. грн.**

7. ДИВІДЕНДИ

Дивіденди у 2021 році не нараховувалися і не виплачувались. Заборгованості перед учасниками не має.

8. УМОВНІ АКТИВИ, ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КОНТРАКТНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Умовні активи, зобов'язання та невизначені контрактні зобов'язання які згідно вимог НП(С)БО необхідно відображати у фінансовій звітності станом на 31.12.2021 відсутні.

9. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ЧИСТІ АКТИВИ

Розрахунок вартості чистих активів Товариства станом на 31 грудня 2021 року здійснювався згідно з Методичними рекомендаціями щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств, затвердженими рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.11.2004р. №485.

- загальна вартість активів Товариства на 31.12.2021р. становить	398 235,0 тис. грн.
- загальна вартість зобов'язань = сума р II + р III Балансу	4 722,0 тис. грн.
Всього чисті активи на 31.12.2021р.	393 513,0 тис. грн.
Сума зареєстрованого статутного капіталу Товариства становить	454 220,0 тис. грн.

Вартість чистих активів ТОВ «Ленд Лорд» станом на 31.12.2021р. становить **393 513,0 тис. грн.** і є нижчим за розмір його зареєстрованого статутного капіталу станом на 31.12.2021р.. При укладенні правочинів Товариство дотримується вимоги Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» № 2275-VIII від 06.02.2018р.

10. ФІНАНСОВІ КОЕФІЦІЄНТИ

Джерелами визначення показників фінансових коефіцієнтів були:

- ✓ Звіт про фінансовий стан на 31.12.2021р. (форма №1);
- ✓ Звіт про фінансові результати за 2021 рік (форма №2).

Фінансова стійкість та платоспроможність Товариства характеризується наступними показниками:

Коефіцієнт	Розрахункове значення на 31.12.2020р.	Розрахункове значення на 31.12.2021р	Орієнтовне позитивне значення показника
1	2	3	4
Коефіцієнт покриття (загальної ліквідності) Ф.1 (р.1195/р.1695)	$57684/4135 = 13,95$	$62762/4722 = 13,29$	Більше 1
Коефіцієнт абсолютної ліквідності Ф.1 (р.1160+р.1165) / р.1695	$(0+75)/4135 = 0,02$	$(0+68)/4722 = 0,01$	0,25-0,50
Коефіцієнт автономії (фінансової незалежності) Ф.1(р.1495/ р.1300)	$393235/397370 = 1$	$393513/398235 = 1$	Більше 1

Коефіцієнт фінансової стійкості (платоспроможності) Ф.1 (р.1495 / Ф.1 р.1900)	393235/397370 = 0,99	393513/398235 = 1	Більше 0,5
--	-------------------------	----------------------	------------

Коефіцієнт загальної ліквідності (покриття) - показує, яку частину поточних зобов'язань Товариство спроможне погасити, якщо воно успішно інкасує наявну дебіторську заборгованість. Коефіцієнт покриття на кінець періоду відповідає оптимальному значенню. Станом на 31.12.2021р. Товариство мало в своєму розпорядженні 13,29 грн. оборотних активів на кожен 1 грн. поточних зобов'язань. Що є високим показником.

Коефіцієнт абсолютної ліквідності - показує, яку частину поточних зобов'язань Товариство може погасити своїми коштами негайно. Станом на 31.12.2021р. показник абсолютної ліквідності не відповідає нормативу. Товариство не в змозі розрахуватись за поточними зобов'язаннями негайно за рахунок грошових коштів на поточному рахунку Товариства.

Коефіцієнт автономії (фінансової незалежності) - показує, яку частину у загальних вкладеннях у Товариство складає власний капітал. Він характеризує фінансову незалежність Товариства від зовнішніх джерел фінансування його діяльності. Станом на 31.12.21р. власним капіталом покрито не менше ніж 100% валюти балансу. Показник задовольняє нормативному значенню.

Коефіцієнт фінансової стійкості (платоспроможності) - показує співвідношення власних і залучених засобів, вкладених в діяльність Товариства. Характеризує здатність Товариства залучати зовнішні джерела фінансування. Станом на 31.12.2021р. значення показника повністю відповідає нормативу.

Основні показники ліквідності знаходяться на рівні нормативного значення і свідчать про достатність ліквідних ресурсів для розрахунків за поточними зобов'язаннями, достатність власних обігових коштів підтверджується також показником забезпеченості власними обіговими засобами. Станом на 31.12.2021 року Товариство має реальні ліквідні активи. За умови своєчасного погашення дебіторської заборгованості Товариство має можливість проводити розрахунки за поточними зобов'язаннями, що свідчить про задовільний фінансовий стан Товариства, за показниками діяльності у 2021 році Товариство характеризується як фінансово стійке. Фінансово-господарська діяльність проводилась відповідно до Статуту і основних напрямків діяльності Товариства. Фінансовий стан Товариства за підсумками роботи за 2021 рік стабільний.

11. ПОДІЇ ПІСЛЯ БАЛАНСУ

Суттєвою подією після складання та затвердження звіту стало повномасштабне військове вторгнення росії в Україну 24 лютого 2022 року. За цим послідувало негайне прийняття воєнного стану Указом Президента України, затвердженим Верховною Радою України. З відповідним введенням пов'язані тимчасові обмеження, що впливають на економічне середовище.

В цілому, станом на 14.02.2022 року фінансова звітність була підготовлена до випуску та подана в контролюючі органи. Проте прийнято рішення управлінським персоналом Товариства, враховуючи військовий стан в Україні, доповнити Примітки до фінансової звітності описом ключового впливу військової агресії на діяльність Товариства, стан активів та зобов'язань. Зміни стосуються виключно розкриття інформації.

Товариство в повному обсязі та 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. Виходячи з вищевказаної інформації дата перезатвердження звітності в частині Приміток до фінансової звітності - 01 лютого 2023р.

12. ДАТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Ця фінансова звітність ТОВ «Ленд Лорд» за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року затверджена керівництвом до випуску 14 лютого 2022р. та перезатверджена в частині Приміток до фінансової звітності 01.02.2023р. у зв'язку з розкриттям подій після дати балансу.

Директор



МП

Анатолій ГАЛАСЬ

01 лютого 2023 року

Головний бухгалтер



МП

Наталія ШИРЧЕНКО

01 лютого 2023 року