

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

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

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

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

Власниками компанії ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» є:

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

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

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

Статутний фонд Товариства становить 524 406 882,25 гривень.

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

Філій та інших структурних підрозділів Товариство не має.

Ця окрема фінансова звітність Товариства, яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) (форма №1) станом на 31.12.2020 року, Звіт про фінансові результати за 2020 рік (форма № 2), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік (форма №3), Звіт про власний капітал за 2020 рік (форма №4),

Середня кількість працівників Товариства становить 32 особи.

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

Генеральний директор Товариства – Ю.В. Басиста.

Головний бухгалтер – А.А. Азарбегова.

#### **Ведення бухгалтерського обліку**

Фінансовий рік Товариства збігається з календарним роком.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Звітна дата та звітний період**

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

## **Функціональна валюта, валюта подання фінансової звітності та одиниця її виміру**

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

Операції в інших валютах розглядаються як операції в іноземній валюті.

## **Примітка Економічне середовище, в умовах якого Товариство здійснює свою діяльність**

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

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

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

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

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

В БЦ «Леонардо» деяким орендаторам були надані знижки (в середньому від 10 до 30% на ставку орендної плати), з орендаторами зони рітейл (фітнес-клуб, турагентство, салон краси, хімчистка, кафетерій, нотаріус, їдальня «Dinner's») була узгоджена ставка орендної плати 1 грн/м<sup>2</sup>, при цьому відшкодування експлуатаційних витрат та комунальних послуг відбувалось в повному обсязі.

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

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

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

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

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

## **ОСНОВИ ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

### ***Заява про відповідність***

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

### ***Концептуальна основа фінансової звітності.***

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

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

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

### **Принципи оцінок**

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

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

### **Безперервність діяльності**

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

### **Суттєвість**

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

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

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

#### **Використання суджень та припущень для оцінки**

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

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

#### **СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

##### **Основні засоби**

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

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

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

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

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

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

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

Товариство встановлює такі групи основних засобів та строки корисної експлуатації

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Інвестиційна нерухомість**

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

Інвестиційна нерухомість визнається активом, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, та її первісна вартість може бути достовірно визначена. Придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю. Одиницею обліку інвестиційної нерухомості є земельна ділянка, будівля (частина будівлі) або їх поєднання, а також активи, які утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний комплекс і в сукупності генерують грошові потоки.

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

Вартість інвестиційної нерухомості в балансі відображається окремою статтею.

### **Нематеріальні активи**

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

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

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

Товариство застосовує прямолінійний метод амортизації нематеріальних активів.

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

Товариство встановлює такі групи нематеріальних активів та строки корисної експлуатації:

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

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

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

### **Запаси**

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

Компанії класифікують запаси:

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

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

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

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

### **Облікові політики щодо податку на прибуток**

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

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

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



## **Фінансові інструменти.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Фінансові інструменти класифікуються виходячи з очікуваного строку їх корисного використання.

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

*Актив класифікується як поточний, якщо:*

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

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

Інші активи класифікуються як непоточні.

*Зобов'язання класифікується як поточне, якщо:*

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

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

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

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

Інші зобов'язання класифікуються як непоточні.

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

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

Для довгострокової дебіторської заборгованості справедливою вартістю є амортизована собівартість.

Для довгострокової кредиторської заборгованості справедливою вартістю є амортизована собівартість.

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

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

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

## Доходи

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

- продаж товарів;

- надання послуг;

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

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

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

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

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

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

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

Ступінь завершеності операції визначається методом огляду виконаної роботи.

### **Витрати**

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

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

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

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

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

### **Дивіденди**

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

### **Витрати на позики**

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

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

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

### **Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи**

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

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

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

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

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

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

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

### **Оренда**

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

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

### **Пов'язані сторони**

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

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

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

### **Події після звітної дати**

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

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

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

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

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

## РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ, ПОДАНІ У ФІНАНСОВИХ ЗВІТАХ

### Нематеріальні активи

В складі нематеріальних активів Товариство включає:

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

### Незавершені капітальні інвестиції

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

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

### Інвестиційна нерухомість

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

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

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

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

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

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

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

## Довгострокові фінансові інвестиції

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Інші довгострокові фінансові інвестиції

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

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

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

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

## Запаси

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

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

#### **Гроші та їх еквіваленти**

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

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

#### **Банківські депозити**

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

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

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

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

#### **Банківські рахунки**

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

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

#### **Інші оборотні активи**

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

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

**Власний капітал**

Власний капітал включає:

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

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

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

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

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

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

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

*(в тисячах гривень)*

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



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

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

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

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

#### Доходи та витрати

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

	2020р.	2019р.
<i>(в тисячах гривень)</i>		
Собівартість	69 255	72 648
Адміністративні витрати	32 626	31 137
Витрати на збут (агентські)	848	1 443

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

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

### Податок на прибуток

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

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

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

### Розкриття операції з пов'язаними сторонами.

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

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

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

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

Учасники Товариства:

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

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

Дочірні компанії Товариства:

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

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

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

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

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

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

#### Розкриття здатності продовжувати діяльність безперервно

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

Розрахунок вартості чистих активів Товариства:

(в тисячах гривень)

Період, 31.12	Активи	Зобов'язання	Вартість чистих активів (гр.1-гр.2)
2019 рік	2 192 718	2 693 849	(501 131)
2020 рік	2 287 402	2 853 093	(565 691)

Вартість чистих активів менша за розмір статутного капіталу, що не відповідає вимогам п. 4 ст. 144 Цивільного кодексу України. Однак, Товариство не має намірів ліквідуватися або припинити діяльність, невизначеності щодо подій чи умов, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності товариства продовжувати діяльність на безперервній основі немає. Ця окрема фінансова звітність відображає поточну оцінку (судження) керівництва стосовно можливого впливу економічних умов на операції та фінансове положення Товариства та не містить будь-яких коригувань відображених сум, які були б необхідні, якби Товариство було неспроможне продовжувати свою діяльність та реалізовувало свої активи не в ході звичайної діяльності. Майбутні умови можуть відрізнятись від оцінок керівництва. Дана окрема фінансова звітність не включає ніяких коригувань, які могли б мати місце як результат такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено якщо вони стануть відомими і їх буде можливо оцінити.

#### **Розкриття подій після звітної дати.**

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

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

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

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

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

#### **Події після звітної дати**

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

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

Від імені керівництва Товариства:



Генеральний директор

Ю.В. Басиста

Головний бухгалтер

А.А. Азарбєгова