



ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

ТОВ "АРКАДА ФІНАНС"

Учасникам

Директору

Олені ДЬОШИНОЙ

ДУМКА

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВ "АРКАДА ФІНАНС" (ЄДРПОУ 40096154) (далі - Товариство), що додається, що складається з Балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2022 р., Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2022 рік, Звіту про рух грошових коштів (за непрямим методом), Звіту про власний капітал, за рік, що закінчився зазначеною датою та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку України і Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV щодо складання фінансової звітності та відповідає вимогам законодавства.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

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

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Ми звертаємо увагу на Розділ 10 "Особливі положення" Приміток до фінансової звітності, в якому розкривається що, у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, на території України введено воєнний стан. Як зазначено в розділі 10 "Особливі положення", ці події або умови разом із іншими питаннями, викладеними в цьому розділі, вказують, що існує суттєва невизначеність, яка може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Наразі неможливо достовірно оцінити вплив військової агресії на майбутню діяльність Товариства.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

КПА – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Додатково до питань, описаних у розділі "СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ", ми визначили, що питання, наведені далі, є ключовими питаннями аудиту, інформацію про які слід повідомити в нашому звіті.

Повнота та своєчасність розрахунків за іншими поточними зобов'язаннями

Питання повноти розрахунків за іншими поточними зобов'язаннями нами визначене в якості ключового питання на тій підставі, що, на наше професійне судження, воно було найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Це питання розглядалось у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалось при формуванні думки щодо неї, при



цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цього питання.

Сальдо розрахунків за статтею іншими поточними зобов'язаннями (Рядок 1690 Балансу) складає більше 85% від підсумку Балансу в сумі 120 512 тис. грн. Враховуючи суттєве значення цієї статті та той факт, що контрагенти є пов'язаними особами ми визначили це питання як ключове питання аудиту. Ми розглянули це питання за допомогою ініціювання направлення від імені Товариства запитів про підтвердження повноти розрахунків. До переліку адресатів за цією статтею були включені всі 100% контрагентів Товариства, оскільки ці контрагенти були ідентифіковані як пов'язані з Товариством особи. Ми отримали всі 100% зовнішніх підтверджень від контрагентів. Виконавши перегляд договорів та первинних документів ми оцінили вплив розрахунків з цими контрагентами на фінансову звітність. Наша думка не була модифікована з цього питання.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається із Звіту про управління але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

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

Аудитор не виявив фактів суттєвої невідповідності та викривлень звіту про управління, які б необхідно було включити до звіту.

Звіт про управління, наданий управлінським персоналом Товариства, узгоджується з фінансовою звітністю Товариства за 2022 рік.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ, ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

Управлінський персонал несе відповідальність за складання фінансової звітності відповідно до НП(С)БО та вимог Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність No 996-XIV та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок



шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.

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

Ключовим партнером (партнером з завдання) з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є  Сергій МІНІН (Реєстраційний номер в Реєстрі САД №100370).

Директор
№100369)



Олександр МАРІНЧЕНКО (Реєстраційний номер в Реєстрі САД

20.05.2023 р.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРКАДА ФІНАНС"

Голосіївський район

Товариство з обмеженою відповідальністю

Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

2 20

вулиця ІЛІІ ЕРЕНБУРГА, буд. 5, оф. 26, м. КИЇВ, 01033

грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники

в гривнях з копійками)

позначку "v" у відповідній клітинці:

положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

стандартами фінансової звітності

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

за КАТОТТГ

за КОПФГ

за КВЕД

3448627

КОДИ		
2023	05	20
40096154		
UA80000000000126643		
240		
68.20		

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на

31 грудня 2022

р.

Форма №1 Код за ДКУД

1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
нерухомі активи	1000	192	135
чиста вартість	1001	610	451
накопичена амортизація	1002	418	316
інвестиційні капітальні інвестиції	1005	238	20
інші засоби	1010	21 707	23 402
чиста вартість	1011	29 679	35 494
вс.	1012	7 972	12 092
інвестиційна нерухомість	1015	112 055	105 803
чиста вартість інвестиційної нерухомості	1016	127 403	127 403
вс. інвестиційної нерухомості	1017	15 348	21 600
інструменти біологічні активи	1020	-	-
чиста вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
інструменти фінансові інвестиції:			
з обліковуються за методом участі в капіталі			
інших підприємств	1030	-	-
в фінансові інвестиції	1035	-	-
довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
встрочені податкові активи	1045	275	1 339
вс.	1050	-	-
встрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
вишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
вс. необоротні активи	1090	-	-
всього за розділом I	1095	134 467	130 699
II. Оборотні активи			
вс.	1100	640	494
виробничі запаси	1101	640	494
закінчене виробництво	1102	-	-
залишки продукції	1103	-	-
інструменти	1104	-	-
встрочені біологічні активи	1110	-	-
внески перестрахування	1115	-	-
внески одержані	1120	-	-
дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	10 034	3 183
дебіторська заборгованість за розрахунками:			
включені авансами	1130	1 667	1 093
включені податки	1135	4 303	100
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
вс. поточна дебіторська заборгованість	1155	126	57
встрочені фінансові інвестиції	1160	-	-
гроші та їх еквіваленти	1165	1 537	747
готівка	1166	4	-
депозити в банках	1167	1 521	747
встрочені майбутніх періодів	1170	58	61
внески перестрахування у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-

інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	1 224	911
Усього за розділом II	1195	19 589	6 646
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	154 056	137 345

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	-
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(9 888)	(6 216)
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	(9 888)	(6 216)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	3 602	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	16 202	19 336
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань	1532	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1533	-	-
резерв незароблених премій	1534	-	-
інші страхові резерви	1535	-	-
Інвестиційні контракти	1540	-	-
Призовий фонд	1545	-	-
Резерв на виплату джек-пота	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	19 804	19 336
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	3 724	490
товари, роботи, послуги	1615	1 090	216
розрахунками з бюджетом	1620	238	632
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	361
розрахунками зі страхування	1625	7	-
розрахунками з оплати праці	1630	52	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	2 309	2 180
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	437	195
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	136 283	120 512
Усього за розділом III	1695	144 140	124 225
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	154 056	137 345

Керівник

Дьошина Олена Володимирівна

Головний бухгалтер

Не передбачено

1 Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад

2 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики

Звіт підтверджую
ТОВ АФ "Маринченко & Partners"
CONFIRMED
Marinchenko & Partners, LLC

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРКАДА
ФІНАНС"

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	05	20
40096154		

(найменування)
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2022 р.

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	45 694	67 735
Зароблені страхові премії	2010	-	-
Відписані, валова сума	2011	-	-
Передані у перестрахування	2012	-	-
Резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
Частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Вартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(27 110)	(45 610)
Внесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Збиток	2090	18 584	22 125
Витрати	2095	(-)	(-)
Витрати від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Витрати від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
Валова сума інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
Частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Операційні доходи	2120	520	1 252
Значення:	2121	-	-
Від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
Від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
Від використання коштів, звільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(3 821)	(4 696)
Витрати на збут	2150	(733)	(2 188)
Операційні витрати	2180	(7 294)	(1 222)
Значення:	2181	-	-
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
Збиток	2190	7 256	15 271
Витрати	2195	(-)	(-)
Доход участі в капіталі	2200	-	-
Фінансові доходи	2220	462	115
Витрати	2240	-	-
Значення:	2241	-	-
Від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(4 711)	(6 816)
Від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Витрати	2270	(-)	(62)
Вплив (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	3 007	8 508
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	669	25
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	3 676	8 533
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	3 676	8 533

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	635	844
Витрати на оплату праці	2505	1 381	4 536
Відрахування на соціальні заходи	2510	285	922
Амортизація	2515	10 431	10 294
Інші операційні витрати	2520	26 069	36 007
Разом	2550	38 801	52 603

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Дьохина Олена Володимирівна

Головний бухгалтер

Не передбачено

ТОБ АФ "Марічєнко & Партнери"

CONFIRMED

Marichenko & Partners LLP

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за Рік 2022 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
I	2	3	4
Рух коштів у результаті операційної діяльності			
включаючи від:			
виробничої продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	25 620	22 880
оплати податків і зборів	3005	-	-
числа податку на додану вартість	3006	-	-
фінансування	3010	4	42
включаючи від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
включаючи авансів від покупців і замовників	3015	29 485	53 399
включаючи від повернення авансів	3020	54	1 075
включаючи від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
включаючи від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
включаючи від операційної оренди	3040	-	-
включаючи від отримання роялті, авторських відрахувань	3045	-	-
включаючи від страхових премій	3050	-	-
включаючи фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
включаючи відходження	3095	37	36
включаючи на оплату:			
включаючи (робіт, послуг)	3100	(4 503)	(8 343)
включаючи на соціальні заходи	3105	(1 134)	(3 757)
включаючи з податків і зборів	3110	(316)	(1 051)
включаючи на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3115	(2 863)	(3 643)
включаючи на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3116	(34)	(-)
включаючи на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3117	(-)	(-)
включаючи на оплату авансів	3118	(2 829)	(-)
включаючи на оплату повернення авансів	3135	(20 662)	(31 583)
включаючи на оплату цільових внесків	3140	(1 944)	(1 911)
включаючи на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3145	(-)	(-)
включаючи фінансових установ на надання позик	3150	(-)	(-)
включаючи витрати	3155	(-)	(-)
включаючи витрати	3190	(77)	(62)
Рух коштів від операційної діяльності	3195	23 701	27 082
Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
включаючи від реалізації:			
довгострокових інвестицій	3200	-	-
оборотних активів	3205	-	-
включаючи від отриманих:			
включаючи	3215	-	-
включаючи від деривативів	3220	-	-
включаючи від погашення позик	3225	-	-
включаючи від вибуття дочірнього підприємства та іншої фінансової одиниці	3230	-	-
включаючи відходження	3235	-	-
включаючи відходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(2 310)	(3 080)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-2 310	-3 080
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	20 987	22 572
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Виплати власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	42 713	45 241
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(455)	(2 752)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-22 181	-25 421
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-790	-1 419
Залишок коштів на початок року	3405	1 537	2 956
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	747	1 537

Керівник

Дьошина Олена Володимирівна

Головний бухгалтер

Не передбачено



Звіт підтверджую
ТОВ АФ "Марінченко і партнери"

CONFIRMED
Marinchenko & Partners, LLC

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	3 676	-	-	3 676
Залишок на кінець року	4300	-	-	-	-	(6 216)	-	-	(6 216)

Керівник

Дьошина Олена Володимирівна

Головний бухгалтер

Не передбачено

Звіт підтверджую
ТОВ АФ "Марінченко і партнери"
CONFIRMED
Marinchenko & Partners, LLC

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРКАДА ФІНАНС"**
Територія **Голопівський район**
Орган державного управління
Організаційно-правова форма господарювання
Вид економічної діяльності
Одиниця виміру: тис.грн.

Коди		
Дата (рік, місяць, число)	2023	05 20
за ЄДРПОУ	40096154	
за КАТОРТГ ¹	UA80000000000126643	
за СПОДУ		
за КОПФ ²	240	
за КВЕД	68.20	

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за 2022 рік

Форма №5

Код за ДКУД

1801008

І. Нематеріальні активи

Групи нематеріальних активів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизацій за рік	Втрачено від зменшення корисності за рік	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року	
		первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація		первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизація	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація			первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизація	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Права користування природними ресурсами	010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права користування майном	020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права на комерційні позначення	030	100	21	-	-	-	-	-	13	-	-	-	100	34
Права на об'єкти промислової власності	040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авторське право та суміжні з ним права	050	510	397	3	-	-	162	162	47	-	-	-	351	282
Інші нематеріальні активи	060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	080	610	418	3	-	-	162	162	60	-	-	-	451	316
Усього	090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3 рядка 080 графа 14 вартість нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності
вартість оформлених у заставу нематеріальних активів
вартість створених підприємством нематеріальних активів
3 рядка 080 графа 5 вартість нематеріальних активів, отриманих за рахунок цільових асигнувань
3 рядка 080 графа 15 накопичена амортизація нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності

1 Кошик фактор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року
1	2	3	4
Капітальне будівництво			
Придбання (виготовлення) основних засобів	280	-	-
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	290	5245	20
	300	351	-
Придбання (створення) нематеріальних активів	310	3	-
Придбання (виращування) довгострокових біологічних активів	320	-	-
Інші	330	-	-
Разом	340	5599	20

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

(341)
(342)

IV. Фінансові інвестиції

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

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

Інші довгострокові фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (421)
за справедливою вартістю (422)
за амортизованою собівартістю (423)

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

Поточні фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (424)
за справедливою вартістю (425)
за амортизованою собівартістю (426)

І групи основних засобів	Код ряд- ка	початок року		що що за рік	(дооцінка +, уцінка -)		первісна вартість	змен- шення корис- ної (пере- зносу	первісна вартість	змен- шення корис- ної (пере- зносу	кінець року		оцірені за фінан- совою оцінкою		первісна вартість		оцірені в оцін- ковий період	
		первісна (пере- зносу	зносу		первісна (пере- зносу	зносу					первісна (пере- зносу	зносу			первісна (пере- зносу	зносу		

Найменування показника	Код рядка	Доходи	Витрати
1	2	3	4
A. Інші операційні доходи і витрати			
Операційна оренда активів	440	-	-
Операційна курсова різниця	450	-	-
Реалізація інших оборотних активів	460	140	140
Штрафи, пені, неустойки	470	-	-
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	380	7154
у тому числі: відрахування до резерву сумнівних боргів	491	X	6790
непродуктивні витрати і витрати	492	X	-
Б. Доходи і витрати від участі в капіталі за інвестиціями в:			
асоційовані підприємства	500	-	-
дочірні підприємства	510	-	-
спільну діяльність	520	-	-
В. Інші фінансові доходи і витрати			
Дивіденди	530	-	X
Проценти	540	X	390
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	462	4321
Г. Інші доходи і витрати			
Реалізація фінансових інвестицій	570	-	-
Доходи від об'єднання підприємств	580	-	-
Результат оцінки корисності	590	-	-
Неопераційна курсова різниця	600	-	-
Безоплатно одержані активи	610	-	X
Списання необоротних активів	620	X	-
Інші доходи і витрати	630	-	-

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

(631) -
(632) -
(633) -

%

Найменування показника	Код рядка	На кінець року
1	2	3
Готівка	640	-
Поточний рахунок у банку	650	297
Інші рахунки в банку (акредитиви, чеківні книжки)	660	450
Грошові кошти в дорозі	670	-
Еквіваленти грошових коштів	680	-
Разом	690	747

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

ВІІ. Забезпечення і резерви

Види забезпечень і резервів	Код рядка	Залишок на початок року	Збільшення за звіт рік		Використано у звітному році	Сторновано невикорис- тану суму у звітному році	Сума очікува- ного відшкоду- вання витрат іншою стороною, що врахована при оцінці за- безпечення	Залишок на кінець року
			надховано (створено)	доплаткові відрахуван- ня				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	710	69	101	-	89	-	-	81
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення	720	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань	730	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію	740	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо об'єктивних контрактів	750	-	-	-	-	-	-	-
Резерв сумнівних боргів	760	368	-	1	253	-	-	116
	770	-	-	-	-	-	-	-
Резерв сумнівних боргів	775	1162	6790	-	338	-	-	7614
Разом	780	1599	6891	1	680	-	-	7811

Найменування показника	Код рядка	Додаток	Витрати
1	2	3	4

Найменування показника	Код рядка	Балансова вар- тість на кінець року	Надбавок за рік	
			збільшення чистої вартості реалізації *	уцінка
1	2	3	4	5
Сировина і матеріали	800	7	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі	810	-	-	-
вироби				
Паливо	820	-	-	-
Тара і тарні матеріали	830	-	-	-
Будівельні матеріали	840	398	-	-
Запасні частини	850	25	-	-
Матеріали сільськогосподарського призначення	860	-	-	-
Поточні біологічні активи	870	-	-	-
Малоцінні та швидкозношувані предмети	880	64	-	-
Незавершене виробництво	890	-	-	-
Готова продукція	900	-	-	-
Товари	910	-	-	-
Разом	920	494	-	-

З рядка 920 графа 3 Балансова вартість запасів:

відображених за чистою вартістю реалізації

переданих у переробку

оформлених в заставу

переданих на комісію

Активи на відповідальному зберіганні (позабалансовий рахунок 02)

З рядка 1200 графа 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) запаси, призначені для продажу

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

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

Найменування показника	Код рядка	Всього на кінець року	у т.ч. за строками непогашення		
			до 12 місяців	від 12 до 18 місяців	від 18 до 36 місяців
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	940	3183	424	1548	1211
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	57	57	-	-

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

(951) -
(952) -

Х. Нестачі і втрати від неучащих цінностей

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

ХІ. Будівельні контракти

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

Найменування показника	Код рядка	Відсоток на кінець року	Збільшення чистого вартості реалізації *	уцінка
1	2	3	4	5

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Поточний податок на прибуток	1210	395
Відстрочені податкові активи: на початок звітного року	1220	275
на кінець звітного року	1225	1339
Відстрочені податкові зобов'язання: на початок звітного року	1230	-
на кінець звітного року	1235	-
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	1240	-669
у тому числі:		
поточний податок на прибуток	1241	395
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1242	-1064
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1243	-
Відображено у складі власного капіталу - усього	1250	-
у тому числі:		
поточний податок на прибуток	1251	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1252	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1253	-

ХІІІ. Використання амортизаційних відрахувань

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Нараховано за звітний рік	1300	10432
Використано за рік - усього	1310	-
в тому числі на:		
будівництво об'єктів	1311	-
придбання (виготовлення) та поліпшення основних засобів	1312	-
з них машини та обладнання	1313	-
придбання (створення) нематеріальних активів	1314	-
погашення отриманих на капітальні інвестиції позик	1315	-
	1316	-
	1317	-

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

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

залишкова вартість довгострокових біологічних активів, первісна вартість (1432) -

3 рядка 1430 графа 6 і графа 16 поточних біологічних активів і справедлива вартість біологічних активів, утрачених унаслідок надзвичайних подій (1433) -

3 рядка 1430 графа 11 і графа 17 балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують, передбачені законодавством обмеження права власності (1433) -

Поточний податок на прибуток	1	2	3	Сума
		1210	395	
		1220	275	

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

Керівник

Дьошчина Олена Володимирівна

Головний бухгалтер

Не передбачено



Звіт підтверджую
ТОВ АО "Мерічівський завод"
CONFIRMED
Metrchenko & Partners, LLC

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АРКАДА ФІНАНС»

01033, м.Київ, вулиця Іллі Еренбурга, будинок 5, офіс 26
р/р UA593204780000026006924424047 в АБ «УКРГАЗБАНК», ЄДРПОУ 40096154

Примітки (пояснення) до фінансової звітності за 2022 рік

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВАРИСТВО

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» є юридичною особою, створеною у відповідності до законодавства України, приватної форми власності.

Організаційно - правова форма: товариство з обмеженою відповідальністю.

Юридична та фактична адреса Товариства: вулиця ІЛЛІ ЕРЕНБУРГА, буд. 5, оф. 26, м. КИЇВ, 01033.

Середня чисельність персоналу Товариства протягом звітного періоду складала – 20 осіб.

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

Фінансова звітність Товариства за рік, що завершився 31 грудня 2022 року, та яка перевипускається у зв'язку з виправленням помилок, виявлених у ході аудиту, затверджена управлінським персоналом Товариства **20 травня 2022 року**.

2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ГОСПОДАРСЬКУ ДІЯЛЬНІСТЬ

Метою діяльності Товариства є одержання прибутку на основі здійснення виробничої, комерційної діяльності, в порядку та за умов, визначених чинним законодавством і Статутом та наступний його розподіл між засновниками.

Товариство самостійно здійснює свою діяльність на засадах повної господарської самостійності, має самостійний баланс, поточні рахунки в установах банків, круглу печатку зі своїм найменуванням, фірмовий бланк Товариства.

Основним видом діяльності ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» є 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Крім того, товариство надає послуги за КВЕД:

68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (основний)

46.14 Діяльність посередників у торгівлі машинами, промисловим устаткуванням, суднами та літаками

81.10 Комплексне обслуговування об'єктів

68.31 Агентства нерухомості

52.21 Допоміжне обслуговування наземного транспорту

46.18 Діяльність посередників, що спеціалізуються в торгівлі іншими товарами

81.22 Інша діяльність із прибирання будинків і промислових об'єктів

46.52 Оптова торгівля електронним і телекомунікаційним устаткуванням, деталями до нього

43.32 Установлення столярних виробів

69.10 Діяльність у сфері права

68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна
 77.11 Надання в оренду автомобілів і легкових автотранспортних засобів
 43.33 Покриття підлоги й облицювання стін
 33.14 Ремонт і технічне обслуговування електричного устаткування
 33.12 Ремонт і технічне обслуговування машин і устаткування промислового призначення
 63.99 Надання інших інформаційних послуг, н. в. і. у.
 43.39 Інші роботи із завершення будівництва
 43.31 Штукатурні роботи
 82.99 Надання інших допоміжних комерційних послуг, н. в. і. у.
 43.34 Малярні роботи та скління
 69.20 Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультування з питань оподаткування
 46.19 Діяльність посередників у торгівлі товарами широкого асортименту
 73.11 Рекламні агентства
 81.29 Інші види діяльності з прибирання
 46.90 Неспеціалізована оптова торгівля
 52.10 Складське господарство
 52.24 Транспортне оброблення вантажів
 81.21 Загальне прибирання будинків

Основними орендарями Товариства є :

Джоїнт Індастріал Парк ТОВ
 РК Рітейл
 Спектр 8
 АЛЛО ТОВ
 ЛПП Україна ДП
 МЕД-СЕРВІС ДНЕПР ТОВ
 МП-ДНІПРО ТОВ
 Нова пошта ТОВ
 Омега ТОВ
 ОРЕХОВА ЮЛІЯ ОЛЕКСАНДРІВНА ФОП
 РУШ ТОВ
 Сан Бернардіно ТОВ

Загальний чистий дохід від реалізації послуг (товарів) склав у 2022 році – 45 394 тис.грн., що на 22 041 тис. грн. менше, ніж в 2021 році (67 735 тис.грн.), обсяг зменшився на 33 %. Причиною стало зменшення розміру орендної плати, зменшення розміру зданої в оренду площі, зменшення обсягу відшкодування спожитих комунальних послуг.

3. ОСНОВА СКЛАДАННЯ 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 є національні Положення (Стандарти) бухгалтерського обліку (далі – П(С)БО, чинні на 31.12.2022 року. Норми МСФЗ для цих цілей Товариство не застосовувало.

Фінансова звітність надана у тисячах українських гривень. Ця фінансова звітність підготовлена на основі первісної вартості основних засобів у відповідності до П(С)БО 7 «Основні засоби».

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.99 р. № 996-XIV та інших чинних П(С)БО.

Фінансова звітність Товариства складається на основі бухгалтерських записів, які ведуться у відповідності до П(С)БО та Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, яка затверджена наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не суперечать вимогам чинного законодавства України.

Перелік й назви статей та форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим П(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

4. ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ

Товариство складає повну фінансову звітність за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року, що підготовлена відповідно до національних Положень (Стандартів) бухгалтерського обліку, які чинні станом на 31.12.2022 року.

Товариство за результатами діяльності у 2022 році другий рік поспіль відповідає ознакам малого підприємства за показниками Балансова вартість активів та Середня кількість працівників відповідно до Закону №996-XIV від 16.07.1999р. «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні». З 01.01.2023 року Товариство буде звітувати за скороченою формою фінансової звітності та застосовувати НП(С)БО “25 “Спрощена фінансова звітність”.

5. ОПИС ВАЖЛИВИХ АСПЕКТІВ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

Облікова політика підприємства дотримується таких основних принципів бухгалтерського обліку та фінансової звітності:

1) **принципу автономності або майнової відокремленості** - всі активи та зобов'язання підприємства, існують відокремлено від активів і зобов'язань як його власників, так і сторонніх цьому підприємству осіб, у зв'язку з чим майно і зобов'язання власників та інших господарюючих суб'єктів не повинні відображатися у фінансовій звітності такого підприємства;

2) **принципу безперервності діяльності** – діяльність підприємства триватиме надалі, тобто у підприємства відсутні наміри ліквідації або істотного скорочення, і саме виходячи з цього припущення оцінюються активи та зобов'язання підприємства;

3) **принципу послідовності застосування облікової політики** – прийнята Товариством облікова політика застосовується постійно (від одного звітного року до іншого). Зміна облікової політики можлива тільки у випадках, передбачених НП(С)БО, і має бути обґрунтована та розкрита у фінансовій звітності;

4) **принципу періодичності** – діяльність підприємства для цілей складання фінансової звітності розподіляється на певні періоди часу.

Товариство використовує методи обліку, що базуються на певних облікових оцінках. Методи оцінки встановлено відповідними НП(С)БО, в яких розкрито елементи фінансової звітності, критерії визнання статей фінансової звітності та різних баз облікових оцінок.

Використання Товариством прийнятих облікових оцінок – є невід'ємною складовою облікової політики та забезпечення достовірності фінансової звітності і застосовується для:

- встановлення величини безнадійної дебіторської заборгованості;

- визначення справедливої вартості;
- встановлення можливого строку корисного використання (експлуатації) необоротних активів при нарахування амортизації;
- визначення величини різного роду забезпечень.

Перегляд попередніх облікових оцінок дозволяється згідно з вимогами п.6 НП(С)БО 6 у зв'язку зі:

- зміною обставин, на яких базувалася попередня оцінка;
- появою нової додаткової інформації та набуттям досвіду керівництвом підприємства.

Перегляд облікових оцінок не призводить до коригування нерозподіленого прибутку минулого періоду, оскільки стосується тільки поточного та/або майбутнього періодів.

Дозволяється змінювати облікову політику у випадках, визначених в п.9 НП(С)БО 6 незалежно від строків та періодичні змін облікової політики, якщо:

- 1) змінюються вимоги органу, що здійснює функції з державного регулювання методології бухгалтерського обліку та фінансової звітності - Міністерства фінансів України;
- 2) змінюються статутні вимоги підприємства, пов'язані з реорганізацією, зміною власників, зміною видів діяльності підприємства тощо, зафіксованими внесеними змінами до статуту підприємства;
- 3) зміни облікової політики забезпечують більш достовірне відображення подій або господарських операцій у бухгалтерському обліку та фінансовій звітності підприємства.

Норми НП(С)БО передбачають відображення змін облікової політики в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності двома способами:

- перспективний підхід означає, що немає необхідності в перерахунку попередніх фінансових звітів і не потрібно перераховувати сумарний ефект від змін в обліковій політиці у звіті про фінансовий результат за поточний період;
- ретроспективний підхід означає, що відображення зміни полягає в застосуванні нової облікової політики до подій та операцій таким чином, начебто така нова політика застосовувалася завжди, а не з моменту її прийняття. Тобто зміни облікової політики застосовуються щодо подій та операцій минулих звітних періодів з моменту їх виникнення і відображаються у фінансовій звітності шляхом: коригування сальдо нерозподіленого прибутку (або непокритого збитку) на початок звітного року та повторного надання порівняльної інформації про попередні звітні періоди.

Фінансова звітність складається з: Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2022р.; Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за рік, що закінчився 31.12.2022 р.; Звіт про рух грошових коштів (складено за прямим методом) за рік, що закінчився 31.12.2022 р. Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31.12.2022 р.; Примітки до фінансової звітності за 2022 рік.

Фінансова звітність Товариства складається в національній валюті України (гривні), що є функціональною валютою. Одиниця виміру: тис. грн.

Основні показники:

5.1. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

Одиницею обліку є окремий об'єкт. Нематеріальні активи оцінюються за первісною вартістю.

Первісна вартість придбаного нематеріального активу складається з ціни (вартості) придбання, мита, непрямих податків, що не підлягають відшкодуванню, та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з його придбанням та доведенням до стану, у якому він придатний для використання за призначенням.

Програмне забезпечення, яке є невід'ємним і необхідним для забезпечення роботи основних засобів, враховується у складі цих об'єктів. Також товариство обліковує окремі об'єкти програмного забезпечення.

Амортизація за усіма об'єктами нематеріальних активів нараховується прямолінійним методом. Ліквідаційну вартість визнано рівною нулю.

Термін використання нематеріальних активів визначається по кожному об'єкту окремо, в момент його зарахування на баланс, виходячи з:

- терміну використання подібних нематеріальних активів;
- передбачуваного морального зносу;
- правових чи інших обмежень щодо строків його використання.

Аналіз усіх рухів по рахунках нематеріальних активів та відповідній амортизації за звітний період має вигляд: на початок 2022 року 192 тис. грн, у тому числі : первісна вартість 410 тис. грн, знос 418 тис. грн ; на кінець звітного періоду 135 тис. грн., у тому числі : первісна вартість 451 тис. грн , знос 316 тис. грн. У 2022 році ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» ввело в експлуатацію нематеріальних на 3 тис. грн., вибуло НА : первісна вартість - 162 тис. грн., накопичений знос – 162 тис. грн. Нараховано амортизацію за рік - 60 тис. грн.

Товариство не має неспланих зобов'язань по придбанню нематеріальних активів.

Угоди на придбання у майбутньому нематеріальних активів не заключалися.

Склад нематеріальних активів, інформація про які є суттєвою:

Рахунок бухгалтеру	Нематеріальний актив	Балансова вартість на 31.12.2022, грн.	Строк корисного використання, що залишився, міс.
123	Знак для товарів та послуг "Neo Plaza"	33 053,11	63
123	Знак для товарів та послуг "Neo Плаза"	33 053,11	63
125	Ліцензія програмного комплексу АСКОВЕ Новасис Корпорація	3 590,14	5
125	Право користування комп'ютерною програмою "Система інтерактивної координації ТРЦ "НЕО ПЛАЗА"	36 000,00	24
125	Програмна продукція Microsoft Windows 10 Professional x64 Russian (FQC-08909)	270,40	1
125	Сайт "Neo Plaza"	29 148,02	16
	Разом	135 114,78	

5.2. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Одиницею обліку є окремий об'єкт. Облік основних засобів відображається за первісною вартістю.

Первісна вартість основних засобів включає ціну придбання, непрямі податки, які пов'язані з придбанням основних засобів і не підлягають відшкодуванню, витрати на установку і налаштування основних засобів, а також інші витрати, безпосередньо пов'язані з доведенням основних засобів до стану, у якому вони придатні до використання із запланованою метою.

Первісна вартість основних засобів збільшується на суму витрат, пов'язаних з модернізацією об'єкта (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), що призводить до збільшення майбутніх економічних вигід, первісно очікуваних від використання об'єкта.

Витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта в робочому стані, включаються до складу витрат.

Готові до експлуатації об'єкти, які плануються до використання у складі основних засобів, до моменту початку експлуатації враховуються у складі незавершених капітальних інвестицій.

Амортизація основних засобів та інших необоротних матеріальних активів здійснюється за такими методами нарахування амортизації:

- для об'єктів основних засобів — прямолінійний метод;
- для малоцінних необоротних матеріальних активів та бібліотечних фондів — у розмірі 100 % їх вартості в першому місяці використання таких об'єктів;
- усіх інших необоротних матеріальних активів — прямолінійний метод.

Ліквідаційною вартістю для об'єктів окремо за кожним об'єктом визначено рівною нулю. Об'єкти незавершеного будівництва та невстановленого обладнання не амортизуються.

Термін корисної експлуатації необоротного активу встановлюється ґрунтуючись на експлуатаційних очікуваннях керівництва товариства під час визнання об'єкта активом (у разі зарахування його на баланс).

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» нараховує амортизацію з огляду на мінімально допустимі строки корисного використання основних засобів, встановлені податковим законодавством, а саме п.п. 138.3.3 Податкового кодексу України.

Групи	Мінімально допустимі строки корисного використання, років
група 1 - земельні ділянки	-
група 2 - капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом	15
група 3 - будівлі	20
Споруди	15
передавальні пристрої	10
група 4 - машини та обладнання	5
З них:	2
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 роємлі, 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 20000 гривень	5
група 5 - транспортні засоби	4
група 6 - інструменти, прилади, інвентар, меблі	6
група 7 - тварини	10
група 8 - багаторічні насадження	12
група 9 - інші основні засоби	-
група 10 - бібліотечні фонди, збереження Національного архівного фонду України	-
група 11 - малоцінні необоротні матеріальні активи	5
група 12 - тимчасові (нетитульні) споруди	-
група 13 - природні ресурси	6
група 14 - інвентарна тара	5
група 15 - предмети прокату	7
група 16 - довгострокові біологічні активи	-

На підприємстві використовуються такі класи активів (основних засобів):

- обладнання, офісна техніка;
- інструменти, прилади, інвентар, меблі;
- транспортні засоби;
- малоцінні необоротні матеріальні активи
- інші основні засоби.

Основні засоби Товариства враховуються по об'єктах.

Облікова вартість об'єктів основних засобів на початок 2022 року 21 707 тис. грн, у тому числі: первісна вартість 29 679 тис. грн, знос 7972 тис. грн. Залишки на кінець звітного періоду 23 402 тис. грн у тому числі: первісна вартість 35 494 тис. грн, знос 12 092 тис. грн. У 2022 році ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» ввело в експлуатацію основних засобів на 5 815 тис. грн, вибуло –0 тис. грн. Нараховано амортизації за рік 4 120 тис. грн..

Товариство не має несплачених зобов'язань по придбанню основних засобів.

Незавершені капітальні інвестиції станом на 31.12.2022 складають 20,0 тис. грн.

Товариство має у власності інвестиційну нерухомість, інші основні засоби та малоцінні необоротні активи.

Товариство не має основних засобів, що тимчасово не використовуються (знаходяться на консервації, реконструкції тощо).

5.3. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

Одиницею обліку інвестиційної нерухомості є окремий об'єкт. Облік інвестиційної нерухомості ведеться за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності й вигід від її відновлення. В бухгалтерському обліку інвестиційна нерухомість відображається на рахунку 100 «Інвестиційна нерухомість», нарахування амортизації – на рахунку 135 «Знос інвестиційної нерухомості».

Первісна вартість основних засобів включає ціну придбання, непрямі податки, які пов'язані з придбанням основних засобів і не підлягають відшкодуванню, витрати на установку і налагодження основних засобів, а також інші витрати, безпосередньо пов'язані з доведенням основних засобів до стану, у якому вони придатні до використання із запланованою метою.

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

Витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта в робочому стані, включаються до складу витрат.

Готові до експлуатації об'єкти, які плануються до використання у складі основних засобів, до моменту початку експлуатації враховуються у складі незавершених капітальних інвестицій.

Амортизація інвестиційних активів здійснюється за прямолінійним методом.

Ліквідаційну вартість окремо за кожним об'єктом інвестиційної нерухомості визначено рівною нулю. Об'єкти незавершеного будівництва та невстановленого обладнання не амортизуються.

Термін корисної експлуатації необоротного активу встановлюється, ґрунтуючись на експлуатаційних очікуваннях керівництва товариства під час визнання об'єкта активом (у разі зарахування його на баланс).

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» нараховує амортизацію з огляду на мінімально допустимі строки корисного використання основних засобів, установлені податковим законодавством, а саме п.п. 138.3.3 Податкового кодексу України.

Товариство не має несплачених зобов'язань по придбанню інвестиційних активів.

Облікова вартість об'єктів інвестиційної нерухомості на початок 2022 року складає 112055 тис. грн, у тому числі: первісна вартість 127 403 тис. грн, знос 15348 тис. грн. Залишки на кінець звітного періоду 105 803 тис. грн у тому числі: первісна вартість 127 403 тис. грн., знос 21600 тис. грн. У 2022 році ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» нараховано амортизації 6 252 тис. грн. В

балансі інвестиційна нерухомість відображена у рядках 1011 - 1012 у графі «Інвестиційна нерухомість».

Для класифікації нерухомості на операційну та інвестиційну Товариством застосовуються такі критерії розмежування операційної та інвестиційної нерухомості.

До операційної нерухомості відносяться власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для надання послуг, або в адміністративних цілях.

До інвестиційної нерухомості відносяться власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані переважно з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу.

Сума доходу від здачі в оренду інвестиційної нерухомості за 2022 рік складає 44 468,9 тис. грн. (без ПДВ)

Сума прямих витрат на поточний ремонт інвестиційної нерухомості, яка генерує дохід від оренди протягом звітного періоду, в 2022 році склала 1 093 тис. грн.

Сума прямих витрат на обслуговування інвестиційної нерухомості, яка генерує дохід від оренди протягом звітного періоду, в 2021 році склала 26 017 тис. грн.

Протягом 2022 року договори, пов'язані з придбанням або будівництвом нової інвестиційної нерухомості не укладались.

Протягом 2022 року діяли договори, пов'язані з поточним ремонтом та обслуговуванням інвестиційної нерухомості, такі як ремонт ескалаторів, ліфтів, автоматичних дверей, ремонт брудозахисного покриття, демонтаж гіпсокартонних перегородок, адаптація системи автоматичного пожегасіння. Здійснювалося планове технічне обслуговування ліфтів, охорона, прибирання, забезпечувалась пожежна безпека та інше.

Первісна вартість придбаної інвестиційної нерухомості протягом 2022 року не змінювалась.

5.4. ОRENDA

Облікова вартість об'єктів інвестиційної нерухомості, які здаються в оперативну оренду, на початок 2022 року складає 111 898 тис. грн, у тому числі: первісна вартість 127 225 тис. грн, знос 15 327 тис. грн. Залишки на кінець звітного періоду 105 658 тис. грн у тому числі: первісна вартість 127 225 тис. грн., знос 21 567 тис. грн. Об'єкти інвестиційної нерухомості, які здаються в оперативну оренду, складаються з:

Інвестиційна нерухомість, яка здається в операційну оренду	Первісна вартість на 31.12.2022, грн.
Багатофункціональний центр(комплекс будів. підпр-в торг) м. Дніпро, вул. Кюрі Марії, 6.5, 24780,9м2	121 549 513,42
Будівля складу універсального літ.Р-1 пл.168,7м2, навіс літ.Р-2, огорожа №22, ворота №26	5 675 662,89
Разом	127 225 176,31

Угоди невідмовної операційної оренди на дату балансу 31.12.2022 ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» не укладені.

Непередбачена (сума якої не вказана у договорі оренди) орендна плата (зокрема додаткова орендна плата, яка розраховується у % від товарообігу орендаря), включена у звітному періоді до складу доходу за 2022 рік у сумі 11 083 тис. грн.

Для розрахунку непередбачених орендних платежів здебільшого використовується сума товарообігу орендаря та процентна ставка. Такі договори, крім додаткової орендної плати,

передбачають сплату фіксованої орендної плати, та передбачають стандартні умови, які регулюють орендні відносини.

5.5. ЗАПАСИ

Запаси товариства – це активи у вигляді:

- товарів, які утримуються для подальшого продажу за умов звичайної господарської діяльності;
- матеріалів, які утримуються для споживання під час надання послуг, а також управління підприємством.

Одиницею бухгалтерського обліку запасів визначається кожне їх найменування.

Первісною вартістю запасів, що придбані за плату, є собівартість запасів, яка складається з таких фактичних витрат:

- суми, що сплачуються згідно з договором постачальнику (продавцю) за вирахуванням непрямих податків;
- суми ввізного мита;
- транспортних витрат;
- суми непрямих податків у зв'язку з придбанням запасів, які не відшкодовуються підприємству;
- інших витрат, які безпосередньо пов'язані з придбанням запасів і доведенням їх до стану, в якому вони придатні для використання у запланованих цілях (при розмитненні - це послуги вантажно-митного терміналу, брокерські послуги, плата за утилізацію тощо).

Суму транспортно-заготівельних витрат відноситься до собівартості тих запасів, у зв'язку з придбанням яких вони понесені, пропорційно вартісному критерію.

При вибутті запасів використовується метод собівартості перших за часом надходження запасів (ФІФО).

Балансова вартість запасів ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» станом на 01.01.2022 складає 640 тис. грн, у т.ч. виробничі запаси – 640 тис. грн. Станом на 31.12.2022 р. балансова вартість запасів становить 494 тис. грн, у т.ч. виробничі запаси - 494 тис. грн.

Запаси відображаються в фінансовій звітності за найменшою з двох оцінок: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації.

5.6. ЗМЕНШЕННЯ КОРИСНОСТІ

Балансова вартість активів переглядається на кожну дату балансу з метою визначення будь-якого чинника, що вказує на зменшення їх корисності. При виявленні таких фактів сума очікуваного відшкодування визначається як вища з двох оцінок: чистої ціни реалізації або вартості поточного використання. Втрати від зменшення корисності визнаються у випадку, якщо балансова вартість перевищує суму очікуваного відшкодування.

Раніше визнані втрати від зменшення корисності сторнуються, якщо були зміни в оцінках, що використовувалися для визначення вартості відновлення. Проте на суму, що не перевищує балансову вартість, яка могла б бути визначеною, ніякі втрати від знецінення не були визнані в попередніх роках.

У 2022 році незважаючи на наявність чинників, що вказували б на зменшення корисності активів, таких як наявність матеріальних цінностей (запасів), які знаходяться на складах та не використовувались більше року, зважаючи на ріст вартості транспортних витрат, енергоносіїв та підвищення цін на аналогічну продукцію у 2022 році Товариством прийнято рішення залишити вартість активів без змін.

5.7. ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Товариство визнає дебіторську заборгованість у балансі, коли стає стороною контрактних зобов'язань і внаслідок цього має юридичне право отримувати грошові або інші цінності.

Дебіторська заборгованість відображається за чистою вартістю реалізації за вирахуванням резерву сумнівних боргів.

Безнадійною визнається заборгованість, щодо якої не існує вірогідності її погашення.

Величина резерву сумнівних боргів (Bad Debts Reserve) обчислюється із застосуванням методу абсолютної суми сумнівної заборгованості на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів.

Дебіторська заборгованість ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» відображена у балансі відповідно до П(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість».

Станом на 01.01.2022 загальна дебіторська заборгованість становить 16 130 тис. грн., на 31.12.2022-4 433 тис. грн.

Поточна дебіторська заборгованість у балансі ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» відображена за такими позиціями:

Дебіторська заборгованість ТОВ «АРКАДА ФІНАНС»	На 01.01.2022 р, тис. грн	На 31.12.2022 р, тис. грн	Терміни погашення
дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	10 034	3 183	до 12 місяців
дебіторська заборгованість за виданими авансами	1 667	1 093	до 12 місяців
дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	4 303	100	-
інша поточна дебіторська заборгованість	126	57	до 12 місяців
Всього:	16 130	4 433	

До складу іншої поточної дебіторської заборгованості станом на 31.12.2022 включено:

- дебіторська заборгованість з єдиного соціального внеску -7 тис. грн.

- дебіторська заборгованість за виданою пов'оротною фінансовою допомогою -50 тис. грн.

Розшифровка дебіторської заборгованості пов'язаних сторін станом на 31.12.2022:

№	Пов'язана сторона (юридична або фізична особа, її Назва/ПІБ, Код, Місцезнаходження)	Характер відносин (корпоративні, відносини контролю)	Тип відносин (наприклад кредитні/позикові, купівлі-продажу, оренда, виплата дивідендів і т.п.)	Сума операції за звітний період, грн. («+» отримано фіндопомоги; «-» повернено фіндопомоги)	Посилання на відповідне розкриття (Форма звітності, рядок, пункт)
1	ТОВ "БЦ "ЦИТАДЕЛЬ 2", (42023067), 03040, м. Київ, вулиця Стельмаха Михайла, будинок 10А, офіс 5281	корпоративні	Позикові (фіндопомога)	50 000,00	Рядок 1155 Балансу
2	Солідус ТОВ (36962267), 49010, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, вулиця МАРІЇ КЮРІ, будинок 5, офіс 3211	корпоративні	Позикові (фіндопомога)	-125 000,00	Рядок 1155 Балансу

3	АТРІЯ КОМПАНІ ТОВ (39562990), 03040, м. Київ, вулиця Стельмаха Михайла, будинок 10А, офіс 5287	корпоративні	Відшкодування комунальних послуг	-2 266 411,73	Рядок 1155 Балансу
4	ТОВ "БЦ "ЦИТАДЕЛЬ 2", (42023067), 03040, м. Київ, вулиця Стельмаха Михайла, будинок 10А, офіс 5281	корпоративні	Відшкодування комунальних послуг	-330 749,99	Рядок 1155 Балансу
5	Солідус ТОВ (36962267), 49010, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, ВУЛИЦЯ МАРІЇ КЮРІ, будинок 5, офіс 3211	корпоративні	Договір оренди	3 450,00	Рядок 1155 Балансу
6	РК Рітейл ТОВ (42153266), 03083 м.Київ, вул.Пирогівський шлях, буд.34, оф.29/4	корпоративні	Договір оренди	-85 205,00	Рядок 1155 Балансу

Сума резерву сумнівних боргів станом на 01.01.2022 року становить 1 161,5 тис. грн, станом на 31.12.2022 – 7 613,6 тис. грн.

5.8. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КРЕДИТИ БАНКІВ

Зобов'язання визнається, якщо його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигід у майбутньому внаслідок його погашення. Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає погашенню, то його сума включається до складу доходу звітного періоду.

Зобов'язання, на яке нараховуються відсотки та яке підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців з дати балансу, слід розглядати як довгострокове зобов'язання, якщо первісний термін погашення був більше ніж дванадцять місяців та до затвердження фінансової звітності існує угода про переоформлення цього зобов'язання на довгострокове.

Довгострокове зобов'язання за кредитною угодою (якщо угода передбачає погашення зобов'язання на вимогу кредитора (позикодавця) у разі порушення певних умов, пов'язаних з фінансовим станом позичальника), умови якої порушені, вважається довгостроковим, якщо:

- позикодавець до затвердження фінансової звітності погодився не вимагати погашення зобов'язання внаслідок порушення;
- не очікується виникнення подальших порушень кредитної угоди протягом дванадцяти місяців з дати балансу.

Довгострокові зобов'язання, на які нараховуються відсотки, відображаються в балансі за їх теперішньою вартістю. Визначення теперішньої вартості залежить від умов та виду зобов'язання.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Довгострокові кредити банків станом на 31.12.2022 становлять 0,0 тис. грн., інші довгострокові зобов'язання – 19 336,0 тис. грн.

Поточні зобов'язання відображаються в балансі за сумою погашення.

Поточні зобов'язання включають: короткострокові кредити банків; поточну кредиторську заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями, за товари, роботи, послуги, за розрахунками з бюджетом, у тому числі з податку на прибуток, за розрахунками зі страхування, за розрахунками з оплати праці, за розрахунками з учасниками, за розрахунками із внутрішніх розрахунків; короткострокові векселі видані; поточні забезпечення; інші поточні зобов'язання.

Поточні зобов'язання ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» станом на кінець звітного 2022 року включають: поточну кредиторську заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями- 490,0 тис. грн., поточну кредиторську заборгованість за товари, роботи, послуги – 216,0 тис. грн., розрахунками з бюджетом – 632 тис. грн., розрахунками зі страхування – 0 тис. грн.

розрахунками з оплати праці – 0,0 тис. грн., за отриманими авансами – 2 180,0 тис. грн., поточні забезпечення – 195 тис. грн.; інші поточні зобов'язання – 120 512 тис. грн.

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями у сумі 490,0 тис. грн. складається з заборгованості за отриманими від орендодавців авансовими платежами, яка перекваліфікована із довгострокової в короткострокову - 490,0 тис. грн.

Інші довгострокові зобов'язання у сумі 19 336,0 тис. грн. включають в себе:

- отримані довгострокові поворотні фінансові допомоги, що дисконтуються - 17 908 тис. грн.
- отримані аванси за довгостроковими договорами оренди – 1 428 тис. грн.

Інші поточні зобов'язання у сумі 120 512,0 тис. грн. включають в себе:

- залишок податкового кредиту - 299 тис. грн.,
- заборгованість за отриманими поворотними фінансовими допомогами - 120 213 тис. грн.

5.9. ЗГОРТАННЯ ФІНАНСОВИХ АКТИВІВ ТА ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Фінансові активи та зобов'язання у фінансовій звітності відображаються розгорнуто.

5.10. ГРОШІ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

«Грошові кошти» До складу грошових коштів включаються грошові кошти на поточних рахунках підприємства.

Залишок коштів на початок 2022 року становить 1 537 тис. грн. на кінець 747 тис. грн.

Чистий рух коштів від операційної (основної) діяльності за 2022 рік складає 25620 тис. грн. В основному на цей показник вплинуло у 2022 році надходження коштів від реалізації послуг (23701 тис. грн.) та надходження авансів від орендарів (29 485 тис. грн.). У 2021 році надходження коштів від реалізації послуг (22880 тис. грн.) та надходження авансів від покупців і замовників (53 399 тис. грн.).

В рядку 3095 «Інші надходження» відображені доходи від відсотків за розміщення строкового депозиту в сумі 37 тис. грн..

В рядку 3190 «Інші витрачання» -77 тис. грн., в тому числі відображені:

-перерахування згідно виконавчих листів у рахунок погашення боргів фізичних осіб в сумі 11 тис. грн.;

-банківські поточні витрати (комісія, плата за перерахування) в сумі 66 тис. грн.

Чистий рух від інвестиційної діяльності за 2022 рік становить 2 310 тис. грн. (від'ємне значення)

Чистий рух від фінансової діяльності (діяльності, яка призводить до змін розміру і складу власного та позикового капіталу підприємства) за 2022 рік становить -22 181 тис. грн. (від'ємне значення) за рахунок погашення позик та сплати відсотків за кредитом.

5.11. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РЕЗЕРВИ ТА ВИПЛАТИ ПРАЦІВНИКАМ

Резерви (забезпечення) визнаються, якщо Товариство в результаті певної події в минулому має юридичні або фактичні зобов'язання, для врегулювання яких з більшим ступенем імовірності буде потрібно відтік ресурсів, і які можна оцінити з достатньою надійністю:

- забезпечення (резерв) на виплату щорічних відпусток працівникам підприємства (Vacation Reserve)- щомісячно;
- забезпечення (резерв) на неотримані бухгалтерські документи;
- резерв сумнівних боргів- за необхідністю.

Залишок забезпечень (резервів) переглядається на кожну дату складання річної фінансової звітності та, у разі потреби, коригується (збільшується або зменшується). У разі відсутності ймовірності вибуття активів для погашення майбутніх зобов'язань сума такого забезпечення підлягає сторнуванню. Суми створених забезпечень визнаються витратами.

Поточні забезпечення ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» за 2022 рік складають:

Вид забезпечення	Залишок на 01.01.2022, тис. грн	Нараховано (створено), тис. грн	Використано у 2022, тис. грн	Сторновано у 2022 р. тис. грн	Залишок на 31.12.2022, тис. грн
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	69,0	101,1	88,6	0	81,5
Забезпечення на неотримані бухгалтерські документи	367,8	0	253,5	1,0	113,3
Резерв сумнівних боргів	1 161,5	8 004,8	1 552,7	0	7 613,6
Разом :	1 598,3	8 105,9	1 894,8	1,0	7 808,4

5.12. ПЕНСІЙНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Товариство не має співробітників, що працюють на робочих місцях зі шкідливими та небезпечними для, які дають право на пенсію за віком на здоров'я умовами пільгових умов., тому не бере участь у державному пенсійному плані зі встановленими виплатами, який передбачає достроковий вихід на пенсію.

5.13. ВИЗНАННЯ ДОХОДІВ ТА ВИТРАТ

Доходи ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» визнаються відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 15 "Дохід". Доходи визнаються на основі принципу нарахування, коли існує впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигод, а сума доходу може бути достовірно визначена.

Реалізація визнається за вирахуванням податків на реалізацію і знижок в момент, коли поставка товару, надання послуг і передача ризиків та винагород відбулися.

Оцінку ступеня завершеності операції з надання послуг (виконання робіт) здійснювати шляхом вивчення виконаної роботи, при цьому в бухгалтерському обліку доходи відображати у звітному періоді підписання акта наданих послуг (виконаних робіт).

Доходи ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» за 12 місяців 2022 р. включають :

- дохід від реалізації товарів, робіт, послуг – 45 694 тис. грн.;
- інші операційні доходи – 520 тис. грн.;
- інші фінансові доходи – 462 тис. грн. ;

До складу інших операційних доходів за звітний рік включено:

- дохід від залишків на рахунках – 37 тис. грн;
- дохід від реалізації інших оборотних активів у розмірі -140 тис. грн.;
- дохід від погашення дебіторської заборгованості, на яку створено резерв сумнівних боргів-343 тис. грн.;

Інші фінансові доходи за 2022рік у сумі 462тис. грн. склали доходи від дисконтування довгострокової кредиторської заборгованості.

Витрати ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» враховуються відповідно до вимог Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 16 "Витрати".

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.

Обліку підлягають фактично понесені витрати (які мають документальне підтвердження їх здійснення), або прогнозовані витрати за бухгалтерською довідкою.

Витрати ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» за 12 місяців 2022 р. включають :

Операційні витрати:

- собівартість реалізованих товарів, робіт, послуг – 27110,0 тис. грн.;
- адміністративні витрати – 3821 тис. грн.;
- витрати на збут -733 тис. грн.;
- інші операційні витрати – 7 294 тис. грн.;

До складу інших операційних витрат за звітний рік включено:

- амортизація у розмірі 19 тис. грн.;
- залишкова вартість ОЗ при продажу -140 тис. грн.
- нарахування резерву сумнівних боргів -6790 тис. грн.
- нарахування умовних ПЗ з ПДВ -16 тис. грн.
- нарахування лікарняних та податків на лікарняні -6,0 тис. грн.
- списання інвестицій, які не відповідають первісному призначенню -242,0 тис. грн.
- благодійність -12,0 тис. грн.
- прощення боргу - 69 тис. грн.

Фінансові витрати за 2022 рік склали 4 711 тис.грн.

За результатами 2022 року Товариство отримало чистий прибуток у сумі 3 007,0 тис. грн.

5.14. ВИТРАТИ З ПОДАТКУ НА ПРИБУТОК

Визначаються і відображаються такі витрати у фінансовій звітності Товариства відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 17 «Податки на прибуток».

Відповідно до методу зобов'язань ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» визначає всі тимчасові різниці на дату складання балансу, поділяє їх на такі, що підлягають оподаткуванню, та такі, що підлягають вирахуванню, розраховує відстрочені податкові зобов'язання за даними тимчасових різниць і податкових ставок та відстрочені податкові активи, які обчислюються із застосуванням відповідних податкових ставок до тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню.

Відповідно до методу зобов'язань податкові витрати розраховуються як сума двох компонентів, а саме: поточних і відстрочених податкових витрат.

Сума відстрочених податків визначається за кожною статтею балансу як добуток тимчасової різниці та відповідної ставки оподаткування. У 2022 році застосована ставка оподаткування -18 %.

Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання відшкодовуються або сплачуються в майбутніх періодах без дисконтування.

Витрати/доходи з податку на прибуток відображаються у звіті про фінансові результати.

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» на кінець звітного 2022 року відобразило відстрочені податкові активи у розмірі 1339 тис. грн.

Основними чинниками, що вплинули на формування розміру відстрочених активів у 2022 році є нарахування резервів та забезпечень.

У «Звіті про фінансові результати за 2022 рік» ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» відобразило доходи з податку на прибуток за 2022 рік у сумі 669 тис. грн.

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» з 01 грудня 2022 на період дії воєнного, надзвичайного стану на території України перейшло на сплату єдиного податку третьої групи зі ставкою 2 відсотків від доходу відповідно до пункту 9 підрозділу 8 розділу XX Податкового кодексу. Реєстрація

Орендодавця платником податку на додану вартість призупинена в силу положень пункту 9 підрозділу 8 розділу XX Податкового кодексу України.

5.15. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ПОВ'ЯЗАНИХ СТОРІН

У відповідності до ПСБО 23 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін», сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати вплив на діяльність іншої сторони в процесі прийняття фінансових або оперативних рішень. При розгляді кожної можливої пов'язаної сторони особлива увага приділяється змісту відносин, а не тільки їх юридичній формі.

Пов'язані сторони можуть здійснювати операції, які не здійснювали б непов'язані особи, також операції між пов'язаними особами можуть бути здійснені не на тих умовах, що й операції з непов'язаними особами.

Керівництво вважає, що Товариство здійснює відповідні процедури для визначення та відповідного розкриття операцій з пов'язаними сторонами.

Наводимо інформацію про пов'язаних сторін Товариства (окрім кінцевого бенефіціарного власника та керівника) та ділові стосунки з ними протягом звітного періоду:

№	Пов'язана сторона (юридична або фізична особа, її Назва/ПІБ, Код, Місцезнаходження)	Характер відносин (корпоративні, відносини контролю)	Тип відносин (наприклад, кредитні/по зикові, купівлі-продажу, оренда, виплата дивідендів і т.п.)	Сума операції за звітний період, грн. («+» отримано, «-» повернено)	Посилання на відповідне розкриття (Форма звітності, рядок, пункт)
1	Аргест-груп ТОВ (40521561), 01033, м.Київ, вулиця Іллі Еренбурга, будинок 5, офіс № 7	корпоративні	Позикові (фін допомога)	990 000,00	Рядок 1690 Балансу
2	Бізнес мастер ТОВ (40520849), 01033, м.Київ, вул. Іллі Еренбурга, буд. 5, оф. 8	корпоративні	Позикові (фін допомога)	-20 000,00	Рядок 1690 Балансу
3	Деймос-груп ТОВ (40521952), 01033, Україна, м. Київ, вул. Іллі Еренбурга, дом № 5, оф.4	корпоративні	Позикові (фін допомога)	1 215 450,00	Рядок 1690 Балансу
4	Іста ЛТД (40522301), 01033, Україна, Київ, вул. Іллі Еренбурга, дом № 3А, оф.36	корпоративні	Позикові (фін допомога)	27 000,00	Рядок 1690 Балансу
5	Леман-груп ТОВ (40521051), 01033, Україна, Київ, ул. Іллі Еренбурга, дом № 5, оф.7	корпоративні	Позикові (фін допомога)	-454 900,00	Рядок 1690 Балансу
6	Промінь груп ТОВ (40521334), Україна, 01033, м.Київ, вул. Іллі Еренбурга, буд. 3а, оф. 43	корпоративні	Позикові (фін допомога)	564 100,00	Рядок 1690 Балансу
7	Рей-груп ТОВ (40522076), 01033, Україна, м. Київ, вул. Іллі Еренбурга, дом № 5, оф.52	корпоративні	Позикові (фін допомога)	1 502 400,00	Рядок 1690 Балансу
8	АНКОР ГРУП ТОВ (39491443), 07400, Київська обл., місто Бровари,	корпоративні	Позикові (фін допомога)	-75 000,00	Рядок 1690 Балансу

	вулиця Москаленка Сергія, будинок 16-Г, офіс 207				
9	Дельф Інвест ТОВ (39480117), 01033, м.Київ, вул. Іллі Еренбурга, буд. 5	корпоративні	Позикові(фін допомога)	-1 310 000,00	Рядок 1690 Балансу
10	ЕКСТЕНД ГРУП ТОВ (41774291), 03040, м. Київ, вулиця Стельмаха Михайла, будинок 10А, офіс 528	корпоративні	Позикові(фін допомога)	-1 069 000,00	Рядок 1690 Балансу
11	ІМПЕРІАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ, ТОВ, (39487133), 03680, м.Київ, провулок Радищева, буд. 6	корпоративні	Позикові(фін допомога)	-105 000,00	Рядок 1690 Балансу
12	ТОВ "РІСТЕР" (44178565), 01033, місто Київ, вул.Еренбурга Іллі, будинок 3А, офіс 29	корпоративні	Позикові(фін допомога)	-216 600,00	Рядок 1690 Балансу
13	РК Рітейл ТОВ (42153266), 03083 м.Київ, вул.Пирогівський шлях, буд.34, оф.29/4	корпоративні	Позикові(фін допомога)	865 700,00	Рядок 1690 Балансу
14	Роял-Біз ТОВ (38705364), 01001, м.Київ, вул.Хрещатик, буд.7/11	корпоративні	Позикові(фін допомога)	-286 000,00	Рядок 1690 Балансу
15	СІУС ТОВ (42670186), 01033, м.Київ, ВУЛИЦЯ ІЛЛІ ЕРЕНБУРГА, будинок 5, офіс 15	корпоративні	Позикові(фін допомога)	-110 000,00	Рядок 1690 Балансу
16	СМАРТЕК ПЛЮС ТОВ (44191481), 01033, місто Київ, вул.Еренбурга Іллі, будинок 3А, офіс 28	корпоративні	Позикові(фін допомога)	235 300,00	Рядок 1690 Балансу
17	ТЕРНЕ ТОВ (42670280), 01033, м.Київ, ВУЛИЦЯ ІЛЛІ ЕРЕНБУРГА, будинок 5, офіс 3	корпоративні	Позикові(фін допомога)	345 000,00	Рядок 1690 Балансу

Інформація про бенефіціарів Товариства:

№	Кінцевий бенефіціарний власник (ПІБ, Код, Місцезнаходження)	Характер відносин (корпоративні, відносини контролю)	Тип відносин (наприклад, кредитні/позикові, купівлі-продажу, оренда, виплата дивідендів і т.п.)	Сума операції за звітний період, грн. («+» отримано, «-» повернено)
1	ШУМАНОВ ОЛЕКСАНДР МИКОЛАЙОВИЧ Адреса засновника: УКРАЇНА , 49007, ДНІПРОПЕТРОВСЬКА ОБЛАСТЬ, МІСТО ДНІПРО, ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН, ПРОСПЕКТ ГАГАРІНА, БУДИНОК 112, КВАРТИРА 39(ПІН 2994412412)	корпоративні	Позикові (фін допомога)	-2050,00

Оцінка активів і зобов'язань між пов'язаними сторонами здійснюється за методом балансової вартості. Операції з пов'язаними сторонами здійснюються за контрактними цінами.

5.16. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ВИПРАВЛЕННЯ ПОМИЛОК

У 2022 році в рядку 4010 Звіту про власний капітал відображено виправлення помилок минулого року на суму 3745,26 грн. Зміст помилки: збільшення витрат 2021 року, у зв'язку з

несвоєчасним отриманням акту приймання-передачі виконаних послуг з розподілу природного газу від АТ "Дніпрогаз ОГС" без створення забезпечення.

6. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на П(С)БО. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності наведені нижче.

Найбільш суттєві попередні оцінки та припущення стосуються визначення строку корисного використання інвестиційної нерухомості та дисконтування майбутніх грошових потоків.

Ці оцінки періодично переглядаються, і, у випадку необхідності коригувань, такі коригування відображаються у складі прибутків та збитків за період, коли про них стає відомо.

Якщо немає П(С)БО, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною.

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів.

7. ІНФОРМАЦІЯ ЗА СЕГМЕНТАМИ

Основним сегментом операційної діяльності Товариства є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна. Всі інші напрямки діяльності є такими, що не розподіляються за сегментами та призначені для підтримки та обслуговування виробництва. У зв'язку з цим вся діяльність Товариства протягом 2022 року виступала як така, що не підлягає розподілу за операційними сегментами.

8. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРИПУЩЕННЯ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ 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.

Слід зазначити, що Товариством за 2022 рік отримано чистий прибуток у сумі 3676 тис. грн., тоді як у 2021 році був отриманий чистий прибуток в сумі 8 533 тис. грн.

Станом на 31.12.2021 р. поточні зобов'язання складали 144 140 тис.грн., всі активи – 154056 тис. грн. (в т.ч. необоротні активи – 134 467 тис. грн., оборотні активи 19 589 тис.грн.).

Станом на 31.12.2022 р. поточні зобов'язання склали 124 225 тис.грн., всі активи – 137345 тис. грн. (в т.ч. необоротні активи – 130 699 тис. грн., оборотні активи 6646 тис. грн.).

Тобто, активи перевищують поточні зобов'язання: в 2001 році на 7%, а в 2022 році на 11%.

Окрім обставин, викладених в розділі 10 “Особливі положення” цих примток не існує події, які окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів припущення про безперервність діяльності.

9. ФАКТОРИ РИЗИКУ, ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись внаслідок впливу суб'єктивних та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Фактори ризику стосовно фінансово-господарського стану:

- собівартість - підвищення тарифів на послуги природних монополій: ріст цін на природний газ, на електроенергію.
- старіння основних фондів .Мінімізувати цей ризик можна шляхом постійних поточних та капітальних ремонтів, а також придбанням нових основних фондів.
- товариство може піддаватися негативному впливу змін ринкових цін на послуги;
- нестабільна політична та законодавча ситуація негативно впливають на фінансові результати підприємств;
- загальний стан економіки, що не сприяє збільшенню рівня споживання продукції промислових галузей та її розвитку.
- воєнний стан.

Функція управління ризиками Товариства здійснюється відносно фінансових, операційних та юридичних ризиків. Головною метою управління фінансовими ризиками є визначення лімітів ризику та подальше забезпечення дотримання встановлених лімітів. Управління операційним та юридичним ризиками має забезпечити належне функціонування внутрішньої політики та процедур Товариства в цілях мінімізації даних ризиків.

Кредитний ризик – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не може виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації та дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);

- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами та випадки дефолту та неповернення депозитів протягом останніх п'яти років.

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Для мінімізації та контролю за валютними ризиками Товариство контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсягу активів. Оцінка валютних ризиків здійснюється на основі аналізу чутливості.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високо інфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, керівництво Товариства здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. Моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

Ризик ліквідності – ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнози потоки грошових коштів від операційної діяльності.

10. УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛОМ

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на продукцію, послуги Товариства, що відповідають рівню ризику.

Керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

Відповідно до вимог Закону України “Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю” якщо вартість чистих активів товариства знизилася більш як на 50 відсотків порівняно з цим показником станом на кінець попереднього року, виконавчий орган товариства скликає загальні збори учасників, які мають відбутися протягом 60 днів з дня такого зниження.

Розрахункова вартість чистих активів Товариства на кінець звітного періоду має від'ємний розмір в сумі (6216) тис. грн. За минулий рік чисті активи складали від'ємне значення (9 888) тис. грн. За поточний рік відбулось збільшення чистих активів.

Статутний капітал Товариства розподілений між двома фізичними особами, Шуманов Олександр Миколайович, 49007, Дніпропетровська Область, Місто Дніпро, Шевченківський Район, проспект Гагаріна, Будинок 112, кв. 39 (99% на суму 99 грн) та Бичковська Алла Василівна 49050, Дніпропетровська Обл., Місто Дніпро, вул. Рибінська, будинок 19 (1% на суму 1 грн).

11. ОСОБЛИВИ ПОЛОЖЕННЯ

Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України на території України введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року.

Зазначене становище та подальші події мають всеохоплюючий вплив на усі компанії, діяльність яких здійснюється на території України. У зв'язку з цим, керівництво Товариства зазначає, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Наразі неможливо достовірно оцінити вплив військової агресії на майбутню діяльність Товариства. Слід відмітити, що Товариство не має постачальників та покупців, які є резидентами країн – агресорів, ділові стосунки не розповсюджуються на території цих країн.

Окремо варто зауважити, що Керівництво не має наміру припинити діяльність Товариства, тому положення ПСБО 27 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність» не були застосовані під час складання фінансової звітності.

У власності ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» є багатофункціональний центр, у складі якого торговельні, офісні приміщення, приміщення для надання послуг населенню, підземний паркінг та склад універсальний.

Від початку повномасштабного вторгнення російської федерації орендарі багатофункціонального центру реагували на військову агресію по-різному. Орендарі, які винаймали приміщення з метою розташування магазинів, які здійснюють реалізацію продовольчих товарів, товарів медичного призначення, побутових послуг, продовжили свою роботу (повністю або частково). Орендарі, які винаймали приміщення з метою реалізації непродовольчих товарів або орендарі офісів, спочатку призупинили свою діяльність, потім поступово відновлювали свою роботу. Підземний паркінг виконував роль укриття від обстрілів для відвідувачів та мешканців сусідніх домів, тому не використовувався за первісним призначенням як платний паркінг. Склад універсальний, в якому зберігаються продукти харчування, продовжили використовувати за цільовим призначенням. Але при цьому всі орендарі звернулися до керівництва ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» з проханням про зменшення орендної плати для збереження довготривалих партнерських відносин та підтримки власного бізнесу у нових складних для всіх умовах воєнного часу. Звісно, керівництво ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» своєчасно реагувало на такі звернення та змінювало у бік зменшення орендну плату.

Після початку масованих обстрілів об'єктів критичної інфраструктури, і довготривалими відключеннями електроенергії, підприємством для забезпечення функціонування об'єктів нерухомості було придбано, встановлено та введено в експлуатацію в січні 2023 року дизельний генератор.

Таким чином, військовий стан негативно вплинув на господарську діяльність підприємства – значно зменшилися доходи, збільшилися витрати, зменшився фінансовий результат.

Натомість, керівництво Товариства вважає що створило усі належні умови для продовження діяльності Товариства в умовах воєнного стану.

Директор

Олена ДЬОШИНА

20.05.2023



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АРКАДА ФІНАНС»

01033, м. Київ, вулиця Іллі Еренбурга, будинок 5, офіс 26
р/р UA593204780000026006924424047 в АБ «УКРГАЗБАНК»,
ЄДРПОУ 40096154

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

Товариства з обмеженою відповідальністю
«АРКАДА ФІНАНС»
за 2022 рік

Київ – 2023

1. ВСТУП

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» підготувало Звіт про управління за 2022 рік.

Звіт розроблений та оприлюднений на виконання п. 7 ст. 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» відповідно до Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 07.12.2018 № 982, а також у відповідності до вимог директив Європейського Союзу - Директиви 2013/34/ЄС та Директиви 2014/95/ЄС.

Метою Звіту про управління є оприлюднення для зацікавлених сторін узагальнених результатів діяльності підприємства, які не можуть бути отримані з фінансової звітності, а саме соціальні, наукові та екологічні.

Також Звіт про управління містить достовірну фінансову та нефінансову інформацію про діяльність підприємства, його стан та перспективи розвитку та розкриває основні ризики і невизначеності його діяльності.

2. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ КОМПАНІЇ

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» є юридичною особою, створеною у відповідності до законодавства України, приватної форми власності. Основною метою діяльності якого є отримання прибутку.

Підприємство не має філій, дочірніх підприємств, відокремлених підрозділів.

Державну реєстрацію ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» здійснено 02.11.2015 р., номер запису 10681020000041089.

Основний вид діяльності ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» - надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна, зокрема багатофункціонального центру NEO PLAZA, який є власністю ТОВ «АРКАДА ФІНАНС». Також ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» надає послугу з відшкодування комунальних та експлуатаційних послуг підприємствам промисловості та орендарям бізнес-центру Цитадель-2.

У своїй діяльності ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» керується законодавством України та Статутом, затвердженим загальними зборами учасників товариства. Внутрішні процедури діяльності підприємства регулюються положеннями та інструкціями, які затверджуються директором.

Управління поточною діяльністю ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» здійснюється директором. Штатним розписом передбачені наступні посади, які підзвітні директору підприємств:

- Адміністративний персонал: головний бухгалтер, менеджер з оренди, менеджер з договірної роботи;
- Технічний персонал: головний інженер, головний енергетик, начальник компресорного цеху, начальник технологічного цеху та інший технічний персонал.

Підприємство самостійно здійснює свою діяльність на засадах повної господарської самостійності, має самостійний баланс, поточні рахунки в установах банків, круглу печатку та штамп зі своїм найменуванням, фірмовий бланк підприємства.

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» є платником податків на загальних підставах. Підприємство сплачує всі податки та збори у відповідності до чинного законодавства

України. Але з 01 грудня 2022 на період дії воєнного, надзвичайного стану перейшло на сплату єдиного податку третьої групи зі ставкою 2 відсотки від доходу відповідно до пункту 9 підрозділу 8 розділу XX Податкового кодексу України. Реєстрація Замовника платником податку на додану вартість призупинена в силу положень пункту 9 підрозділу 8 розділу XX Податкового кодексу України.

Юридична адреса підприємства: 01033, м. Київ, Голосіївський район, вулиця Іллі Еренбурга, будинок 5, офіс 26.

3. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

Баланс

тис. грн.

Назва статті	Код рядка	На 31.12.2022	На 31.12.2021	Зміни 2022-2021
1	2	3	4	5
АКТИВ				
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	1000	135	192	-57
первісна вартість	1001	451	610	-159
накопичена амортизація	1002	316	-418	734
Незавершені капітальні інвестиції	1005	20	238	-218
Основні засоби:	1010	23 402	21 707	1695
первісна вартість	1011	35 494	29 679	5815
знос	1012	12 092	-7 972	20064
Інвестиційна нерухомість	1015	105 803	112 055	-6252
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	127 403	127 403	0
знос інвестиційної нерухомості	1017	21 600	-15348	36948
Довгострокові біологічні активи	1020			
Довгострокові фінансові інвестиції	1030			
Відстрочені податкові активи	1045	1339	275	1064
Інші необоротні активи	1090			
Усього за розділом I	1095	130 699	134 467	-3768
II. Оборотні активи				
Запаси:	1100	494	640	-146
Виробничі запаси	1101	494	640	-146
у тому числі готова продукція	1104			

Поточні біологічні активи	1110			
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:	1125	3 183	10 034	-6851
дебіторська заборгованість за виданими авансами	1130	1 093	1 667	-574
за розрахунками з бюджетом	1135	100	4 303	-4203
у тому числі з податку на прибуток	1136			
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	57	126	-69
Поточні фінансові інвестиції	1160			
Гроші та їх еквіваленти	1165	747	1 537	-790
Рахунки в банках	1167	747	1521	-774
Витрати майбутніх періодів	1170	61	58	3
Інші оборотні активи	1190	911	1 224	-313
Усього за розділом II	1195	6 646	19 589	-12943
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200			
Баланс	1300	137 345	154 056	-16 711
ПАСИВ:				
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400			
Додатковий капітал	1410			
Резервний капітал	1415			
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-6 216	-9 888	3 672
Неоплачений капітал	1425			
Усього за розділом I	1495	-6 216	-9 888	3 672
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595			
Довгострокові кредити банків	1510	0	3 602	-3 602

Інші довгострокові зобов'язання	1515	19 336	16 202	3 134
Усього за розділом II		19 336	19 804	-468
III. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	1600			
Поточна кредиторська заборгованість за:	1610	490	3 724	-3 234
довгостроковими зобов'язаннями				
товари, роботи, послуги	1615	216	1 090	-874
розрахунками з бюджетом	1620	632	238	394
у тому числі з податку на прибуток	1621	361		361
розрахунками зі страхування	1625	0	7	-7
розрахунками з оплати праці	1630	0	52	-52
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	2 180	2 309	-129
Поточні забезпечення	1660	195	437	-242
Доходи майбутніх періодів	1665			
Інші поточні зобов'язання	1690	120 512	136 283	-15 771
Усього за розділом III	1695	124 225	144 140	-19 915
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття				
Баланс	1900	137 345	154 056	-16 711

Причини відхилень:

Зменшення балансової вартості **Необоротних активів** пов'язане з нарахуванням амортизації основних засобів, зокрема по інвестиційній нерухомості, зменшення **Запасів**, за рахунок їх використання у господарській діяльності або продажу, зменшення **Дебіторської заборгованості за товари(послуги)** за рахунок створення резерву сумнівних боргів, зменшення **Дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом** за рахунок використання раніше накопиченого від'ємного значення з ПДВ, **Іншої поточної дебіторської заборгованості та Інших оборотних активів**.

Довгострокові та короткострокові зобов'язання за кредитами повністю погашені, інші довгострокові зобов'язання збільшилися частково за рахунок збільшення продисконтованої поточної вартості, Інші поточні зобов'язання зменшилися за рахунок часткового погашення поворотних фінансових допомог.

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

тис. грн.

Стаття	Код рядка	За звітний період (2022)	За аналогічний період попереднього року (2021)	Зміни 2022-2021
1	2	3	4	5
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	45 694	67 735	-22 041
Інші операційні доходи	2120	520	1 252	-732
Інші фінансові доходи	2220	462	115	347
Інші доходи	2240			0
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	46 676	69 102	-22 426
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	27 110	45 610	-18 500
Адміністративні витрати	2130	3 821	4 696	-875
Витрати на збут	2150	733	2 188	-1 455
Інші операційні витрати	2180	7 294	1 222	6 072
Фінансові витрати	2250	4 711	6 816	-2 105
Інші витрати	2270	0	62	-62
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	43 669	60 594	-16 925
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	3 007	8 508	-5 501
Витрати (Дохід)з Податку на прибуток	2300	669	25	644
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	3 676	8 533	-4 857

Причини відхилень:

В 2022 році в порівнянні з 2021 роком сталося зменшення **Чистого доходу від реалізації, Інших операційних доходів, Собівартості реалізованої продукції та суми отриманого прибутку. Чистий дохід** від реалізації зменшився за рахунок зменшення площ, які надаються в оренду, за рахунок надання знижок або зменшення розміру орендної плати та суми відшкодування комунальних послуг. **Зменшення собівартості** відбулося внаслідок зменшення споживання комунальних послуг, зокрема електроенергії та води, зменшення витрат на планово-технічне обслуговування, охорону, прибирання та зменшення чисельності працівників та, відповідно, витрат на оплату праці та пов'язаних з цим податків. Зниження **Інших доходів** обумовлено амортизацією дисконту за довгостроковими авансами, отриманими в попередніх періодах.

4. ЛІКВІДНІСТЬ І ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Ліквідність

Назва коефіцієнта	2021	2022
Коефіцієнт поточної ліквідності	0,14	0,05
Коефіцієнт швидкої ліквідності	0,13	0,04
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,01	0,01

Зобов'язання

тис. грн.

Назва	На 31.12.2022	На 31.12.2021	Зміни 2022-2021
Довгострокові зобов'язання	19 336	19 804	-468
Довгострокові кредити банків	0	3 602	-3 602
Інші довгострокові зобов'язання	19 336	16 202	3 134
Поточні зобов'язання	124 225	144 140	-19 915
Короткострокові кредити банків	0	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:	490	3 724	-3 234
довгостроковими зобов'язаннями			
товари, роботи, послуги	216	1 090	-874

розрахунками з бюджетом	632	238	394
у тому числі з податку на прибуток	361		
розрахунками зі страхування	0	7	7
розрахунками з оплати праці	0	52	-52
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	2 180	2 309	-129
Поточні забезпечення	195	437	-242
Доходи майбутніх періодів			
Інші поточні зобов'язання	120 512	136 283	-15 771
Загалом зобов'язання	143 561	163 944	-20 383

Загальне зниження зобов'язань зумовлено в значній мірі погашенням іншої поточної заборгованості, а саме - за рахунок часткового погашення поворотних фінансових допомог.

5. ДОВКІЛЛЯ

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» надає послуги та виконує ремонтні роботи на своїх об'єктах враховуючи вимоги до збереження стану навколишнього середовища та природних ресурсів керуючись вимогами Законодавства України.

Мінімізація негативного впливу на середовище є важливим принципом Товариства і націлена на зниження негативних впливів на навколишнє середовище, здоров'я персоналу та місцевого населення.

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» постійно проводить заходи щодо запровадження інноваційних та економічно вигідних засобів для раціонального використання ресурсів на своїх об'єктах. Впроваджує енергоефективні джерела для зменшення витрат на обслуговування, тим самим підвищуючи ергономічність та енергоефективність для товариства та привабливість для потенційних орендарів.

6. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

Середньооблікова кількість працівників за 2022 рік склала 20 осіб.

У відповідності до чинного законодавства України в Товаристві систематично здійснюється робота по навчанню та розвитку персоналу.

Відповідно до вимог чинного законодавства України з охорони праці, вимог міжнародної системи управління охороною здоров'я та безпекою праці ISO 45001:2018 ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» проаналізувало ризики в сфері охорони праці та на їх основі встановило пріоритетні напрямки контролю та розвитку:

- забезпечення працівників Товариства спецодягом;
- забезпечення працівників засобами колективного захисту та регулярні перевірки стану використовуваних засобів індивідуального захисту;
- забезпечення працівників належними санітарно-гігієнічними умовами;
- надання першої домедичної допомоги;
- проведення робіт по мінімізації або повному виключенню існуючих небезпек та ризиків у сфері охорони здоров'я і безпеки праці;
- регулярне навчання та підвищення компетентності працівників Товариства;
- проведення інструктажів з усіма працівниками підприємства для підвищення результативності діяльності у сфері охорони здоров'я і безпеки праці;
- аналіз функціонування системи управління охороною праці (СУОП) для визначення напрямків її покращення;
- фінансування заходів з охорони праці.

7. РИЗИКИ

Операційні ризики

Операційні ризики ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» пов'язані із виконанням та додержанням внутрішніх процедур, зокрема, Положення Про порядок встановлення бізнес-відносин та здійснення бізнес операцій. Контроль дотримання процедур покладається на відповідальних працівників підприємства та директора ТОВ «АРКАДА ФІНАНС».

Одним із значних постійних операційних ризиків є зміна діючого законодавства, що регулює діяльність ТОВ «АРКАДА ФІНАНС». Контроль ризику здійснюється шляхом постійного моніторингу змін законодавства, шляхом застосування інформаційних систем, зокрема, системи LIGA360.

Ринкові ризики

Ринкові ризики в управлінні нерухомістю залежать від ряду чинників: насамперед - військових дій, потім - змін та розвитку в сегменті, навколишньо-ринковому середовищі, розвитку бізнесів та політично-економічної ситуації. Кожен з цих факторів може суттєво змінити ситуацію, тому їх треба розглядати ретельно та окремо.

Ці чинники можуть проявитись у зміні пріоритетів та попиту під впливом зниження ділової активності, або доходів населення, у зростанні цін на обладнання та енергоносії, в появі нових пропозицій на ринку, або замороженні розпочатого будівництва офісної, складської або виробничої нерухомості, географічної зміні споживчого попиту на покупку власних приміщень та заміні її на оренду у збільшенні пропозицій конкурентами, що зумовить зниження орендних ставок і т.д.

У 2022 році ТОВ «АРКАДА ФІНАНС», як і більшості компаній, вдалося підлаштуватись під нові умови життя в період пандемії та відновити роботу. Ринок комерційної нерухомості більш-менш стабілізувався, з'явився попит на офіси, об'єкти торговельної нерухомості.

Але 24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне вторгнення на територію України, що супроводжується активними бойовими діями на всій території, постійними ракетними обстрілами українських міст, стратегічних об'єктів, об'єктів інфраструктури, промислових та житлових будинків. Ці події вплинули на всіх українців та всі сфери життя. Перші місяці війни ситуація щодо подальшого розвитку нерухомості була невідомою. Відбувалося масове зростання вимушених переселенців зі Східних та Центральних регіонів до Західної частини України. Згодом ринок нерухомості потроху почав відновлювати свою роботу, але довоєнного рівня навіть на початку 2023 року не досяг.

Щоб знизити втрати компанії від потенційних ризиків, пов'язаних з ринковими та військовими аспектами, персонал ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» постійно оптимізує роботу та здійснює глибоке вивчення ринкової ситуації, збільшує маркетингову активність в залежності від гнучкості ринку, контролює зменшення операційних витрат та інші можливі чинники впливу.

8. ІНВЕСТИЦІЇ

ТОВ АРКАДА ФІНАНС планує у 2023 році працювати на безперервній основі. Підприємство продовжуватиме пошуки нових джерел для досягнення мети самоокупності та отримання прибутку за результатами фінансово-господарської діяльності, враховуючи воєнні дії, коливання в економіці країни, впливу росту курсу іноземної валюти та подорожчання матеріалів, основних фондів, збільшення вартості енергоносіїв, що може вплинути на майбутні операції, здатність обслуговувати та виплачувати свої борги та погашати кредиторську заборгованість по мірі настання строків.

Фінансова звітність Підприємства підготовлена виходячи із припущення про його функціонування в майбутньому, яке припускає реалізацію активів та виконання зобов'язань у ході звичайної діяльності.

В 2023 році для збільшення зданих в оренду площ, та відповідно, обсягу доходу, товариство планує здати в оренду єдиним лотом третій поверх багатофункціонального центру. Планується розміщення розважального центру для всієї родини, а саме – з великою батутною зоною для дітей та дорослих, атракціонами, лабіринтами, гірками, ХВОХ, рестораном, банкетними зонами. Аналогів розважальних центрів такого формату в даний час в м. Дніпро немає. Перемовини з потенційними орендарями вже проводяться. Тому, залучення такого проекту до багатофункціонального центру, власником якого є ТОВ «АРКАДА ФІНАНС», дозволить підвищити обізнаність, буде сприяти популяризації, рекламі багатофункціонального центру, залучити нових потенційних орендарів та відвідувачів та збільшити кількість покупок на території багатофункціонального центру «NEO PLAZA». Як наслідок залучення такого нестандартного проекту буде сприяти досягненню таких цілей:

- Просування бренду БЦ «NEO PLAZA»;
- Підвищення лояльності покупців орендарів до БЦ «NEO PLAZA»;
- Формування та підтримки інтересу до БЦ «NEO PLAZA»;
- Залучення нових орендарів та покупців Товарів до орендарів.
- Стимулювання покупців до покупки Товарів у орендарів;

- Збільшення доходів від реалізації товарів у орендарів, та зростання плати за оренду, як відсотку від товарообігу орендарів.

9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

У середньостроковій перспективі ситуація на ринку нерухомості залишиться складною. Попит на офіси, індикатором якого є зайнятість населення, в умовах економіки воєнного часу буде обмеженим. Попит на торгові площі теж залишиться помірним.

Але активна маркетингова політика та залучення стандартних та нестандартних орендарів, магазинів та послуг дозволить вигідно виділятися серед торгово-розважальних та офісних центрів і, як наслідок, розвиватися в складних зовнішніх обставинах.

Директор



Олена ДЬОШИНА

20.05.2023

Прошито, пронумеровано та скріплено
печаткою *Вісш* (факсимільно)

Вісш) аркушів

Директор ТОВ «АФ «Маріненко» і с/госп
партнери»
Маріненко О.О.

