

**ПАЙОВИЙ ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «МІСЬКИЙ
КВАРТАЛ»**

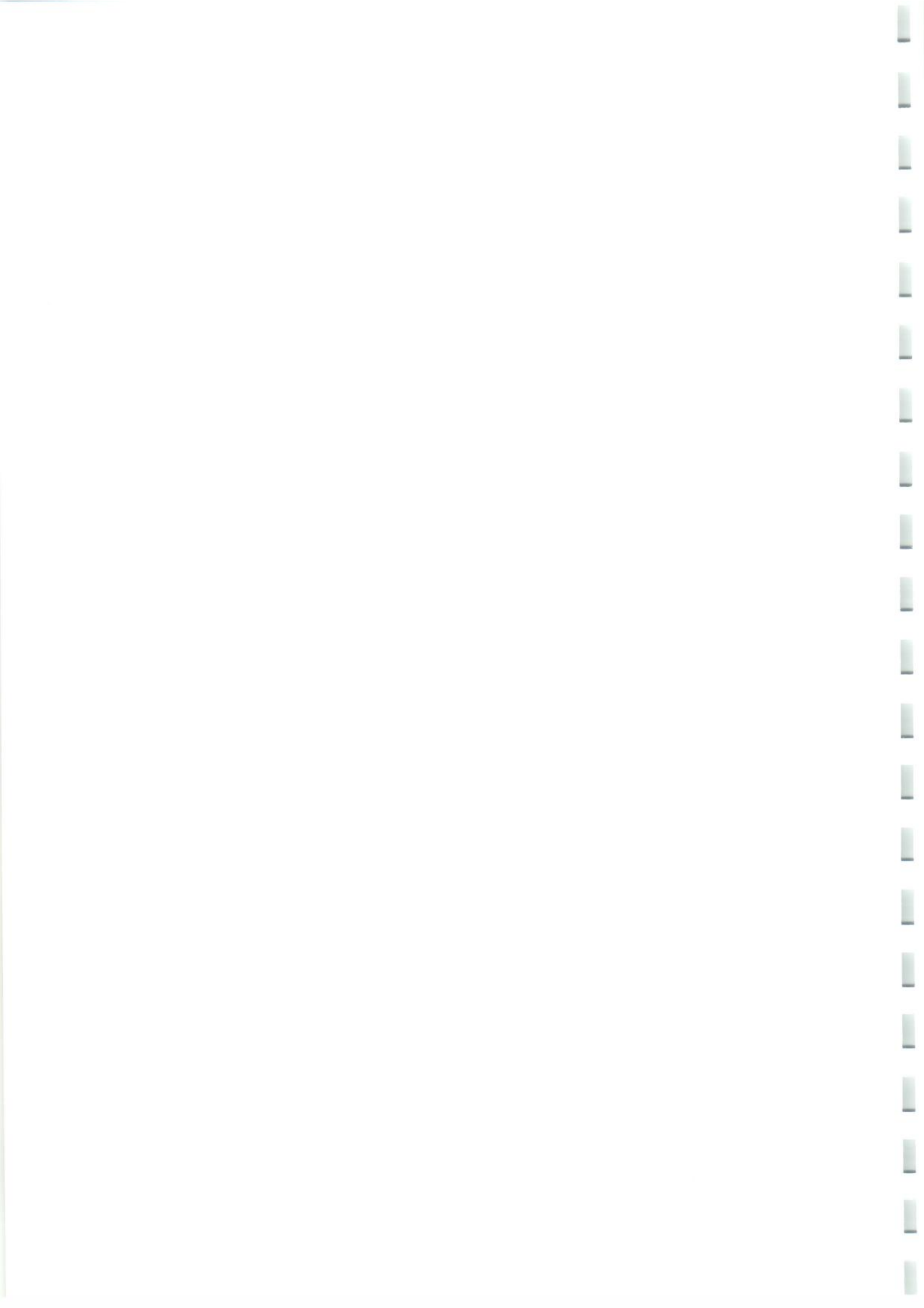
**ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 грудня 2021
та
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

AC Crowe Ukraine

Оболонська Набережна 33
Київ 04210, Україна
тел: +380 44 3913003
office@crowe-ac.com.ua

Audit / Tax / Advisory





ЗМІСТ

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

Звіт про фінансовий стан станом на 31.12.2021

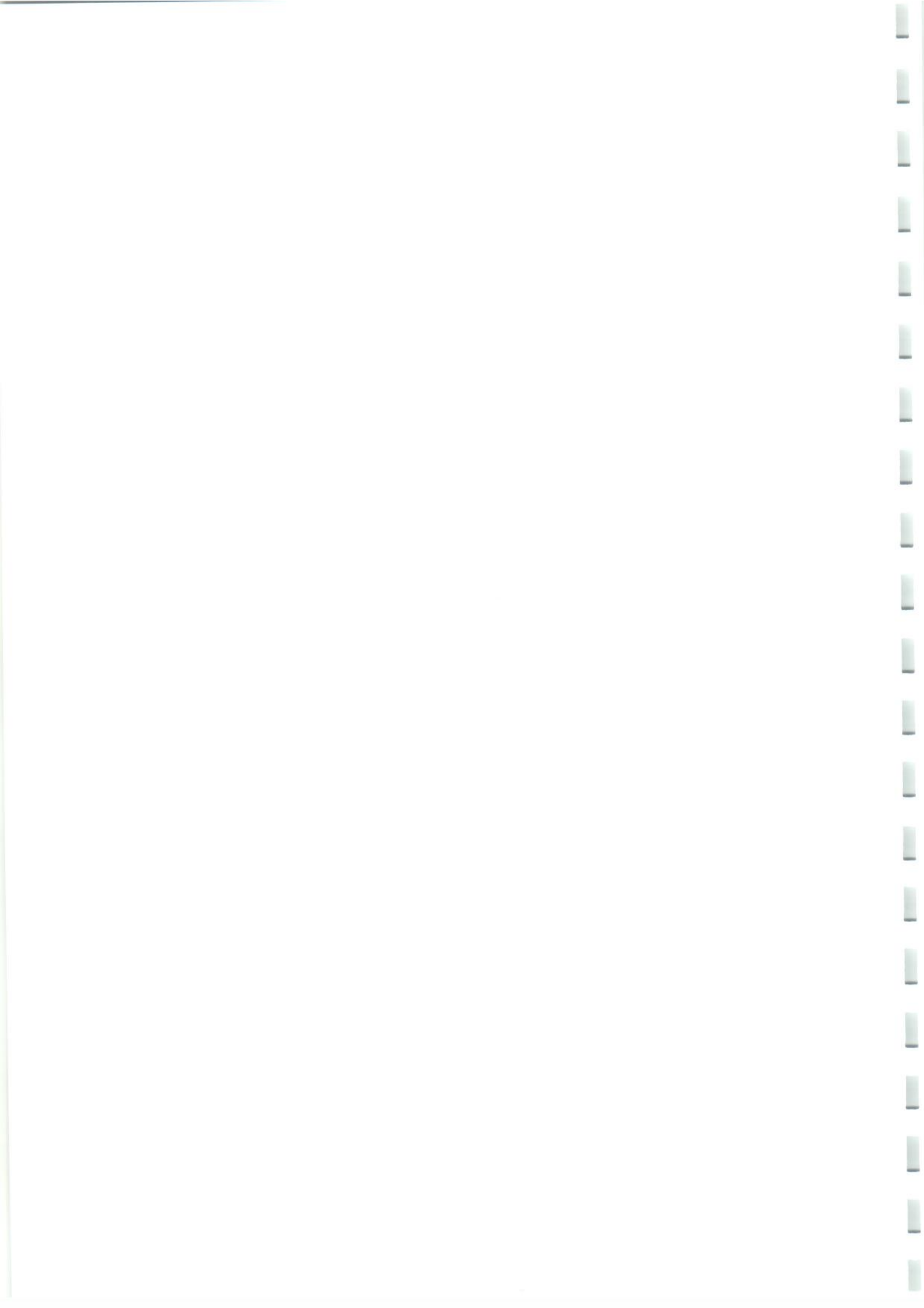
Звіт про фінансові результати за 2021 рік

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2021 рік

Звіт про власний капітал за 2021 рік

Примітки до фінансової звітності

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА



Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "Ю.ДІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" ПІЗНІФ"МІСЬКИЙ КВАРТАЛ" (34981382-233729)

Дата (рік, місяць, число)
за СДРПОУ

КОДИ		
2022	01	01
34981382		
UA80000000000624772		
240		
66.30		

Територія Печерський район в м Києві

за КАТОТТГ 1

Організаційно-правова форма господарювання Інші організаційно-правові форми

за КОПФГ

Вид економічної діяльності Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти

за КВЕД

Середня кількість працівників 2 0

Адреса, телефон вулиця Драгомирова, буд. 18, приміщ. 3, м. КИЇВ, КИЇВ обл., 01103

5280475

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на **31 грудня 2021** р.

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	88 998	252 993
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	1 474 800	2 621 227
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізичні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	1 563 798	2 874 220
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	73 337	71 102
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	73 337	71 102
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховання	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	43 186	21 144
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	4 411 179	1 995 759
з бюджетом	1135	62	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	482 729	1 398 820
Поточні фінансові інвестиції	1160	1 106 671	1 198 457
Гроші та їх еквіваленти	1165	92 235	52 088
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	92 235	52 088
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах у тому числі в:	1180	-	-
резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-

резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	7 742	4 946
Усього за розділом II	1195	6 217 141	4 742 316
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	7 780 939	7 616 536

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	250 000	250 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	178 975	178 975
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	5 553 625	4 274 365
Неоплачений капітал	1425	(245 612)	(245 612)
Вилучений капітал	1430	(5 187)	(11 006)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	5 731 801	4 446 722
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
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			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	86	110
розрахунками з бюджетом	1620	3 949	2 996
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	2 044 274	2 609 077
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	4	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	825	557 631
Усього за розділом III	1695	2 049 138	3 169 814
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	7 780 939	7 616 536

Керівник

Дмитренко Віктор Олександрович

Головний бухгалтер

Курінець Ірина Григорівна

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.

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮДП ЕССЕТ
МЕНЕДЖМЕНТ"
ПЗНВІФ"МІСЬКИЙ КВАРТАЛ" (34981382-233729)**

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2022	01	01
34981382		

(найменування)
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2021 р.

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код ряжка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	-	-
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховування</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	660 786	187 266
у тому числі:	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(7 107)	(6 837)
Витрати на збут	2150	(4 716)	(4 454)
Інші операційні витрати	2180	(172 265)	(40 021)
у тому числі:	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	476 698	135 954
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	176 675	246 313
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	2 425 055	2 041 827
у тому числі:	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	(14 539)	(40 872)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(3 873 149)	(3 621 348)

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	(809 260)	(1 238 126)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(809 260)	(1 238 126)

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	(809 260)	(1 238 126)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	11 889	11 571
Разом	2550	11 889	11 571

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

Головний бухгалтер

Дмитренко Віктор Олександрович

Курінець Ірина Григорівна



Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮДІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" ПЗНВІФ" МІСЬКИЙ КВАРТАЛ" (34981382-233729)**

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2022	01	01
34981382		

(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за **Рік 2021** р.

Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	-
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	213 559	1 094 535
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	17	450
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	558 908	177 822
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(7 373)	(6 595)
Праці	3105	(-)	(-)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(-)	(-)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(35 989)	(16 226)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(2 552)	(3 840)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(33 437)	(12 386)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(335 962)	(70 894)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(560 671)	(217 834)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-167 511	961 258
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	2 667 632	874 303
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	250 779	109 652
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	3 726 592	874 450
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	1 657	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(5 299 056)	(858 744)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(780 248)	(1 847 608)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	567 356	-847 947
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	3 033	40 912
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(443 025)	(154 113)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
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	-439 992	-113 201
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-40 147	110
Залишок коштів на початок року	3405	92 235	92 125
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	52 088	92 235

Керівник

Дмитренко Віктор Олександрович

Головний бухгалтер

Курінець Ірина Григорівна



Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮДІ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ"
ПЗНВІФ"МІСЬКИЙ КВАРТАЛ" (34981382-233729)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2022	01	01
34981382		

(найменування)

Звіт про власний капітал
за Рік 2021 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	250 000	-	178 975	-	5 553 625	(245 612)	(5 187)	5 731 801
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	250 000	-	178 975	-	5 553 625	(245 612)	(5 187)	5 731 801
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(809 260)	-	-	(809 260)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(470 000)	-	-	(470 000)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-	(5 819)	(5 819)
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(1 279 260)	-	(5 819)	(1 285 079)
Залишок на кінець року	4300	250 000	-	178 975	-	4 274 365	(245 612)	(11 006)	4 446 722

Керівник

Дмитренко Віктор Олександрович

Головний бухгалтер

Курінець Ірина Григорівна



Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮДІ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" МІСЬКИЙ
КВАРТАЛ

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2021 01 01

34981382

(найменування)

Звіт про власний капітал

за Рік 2020 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	250 000	-	178 975	-	6 951 759	(245 612)	-	7 135 122
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	250 000	-	178 975	-	6 951 759	(245 612)	-	7 135 122
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(1 238 126)	-	-	(1 238 126)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	(2 427 538)	-	-	(2 427 538)
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(160 008)	-	-	(160 008)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-	(5 187)	(5 187)
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(1 398 134)	-	(5 187)	(1 403 321)
Залишок на кінець року	4300	250 000	-	178 975	-	5 553 625	(245 612)	(5 187)	5 731 801

II. Основні засоби

Групи основних засобів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрачено від зменшення корисності	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		У тому числі			
		первісна (переоцінена) вартість	знос		первісної (переоціненої) вартості	знос	первісної (переоціненої) вартості	знос			первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Земельні ділянки	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвестиційна нерухомість	105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Будівки, споруди та передавальні пристрої	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машини та обладнання	130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортні засоби	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Тварини	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Багаторічні насадження	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші основні засоби	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Бібліотечні фонди	190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Маломітні необоротні матеріальні активи	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Природні ресурси	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвентарна тара	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предмети прокату	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші необоротні матеріальні активи	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3 рядка 260 графа 14

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

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

первісна (переоцінена) вартість повністю амортизованих основних засобів

основні засоби орендованих одиниць (цілісних) майнових комплексів

вартість основних засобів, призначених для продажу

залишкова вартість основних засобів, утрачених унаслідок надзвичайних подій

3 рядка 260 графа 5 вартість основних засобів, придбаних за рахунок цільового фінансування

Вартість основних засобів, що взяті в операційну оренду

3 рядка 260 графа 15 знос основних засобів, щодо яких існують обмеження права власності

3 рядка 105 графа 14 вартість інвестиційної нерухомості, оціненої за справедливою вартістю

(261)

(262)

(263)

(264)

(2641)

(265)

(2651)

(266)

(267)

(268)

(269)

III. Капітальні інвестиції

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

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
I	2	3	4	5
A. Фінансові інвестиції за методом участі в капіталі в:				
асоційовані підприємства	350	-	-	-
дочірні підприємства	360	-	-	-
спільну діяльність	370	-	-	-
B. Інші фінансові інвестиції в:				
частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	380	-	2621	-
акції	390	-	-	-
облігації	400	-	-	1198
інші	410	-	-	-
Разом (розд.А + розд.Б)	420	-	2621	1198

3 рядка 1035 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Інші довгострокові фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (421)

за справедливою вартістю (422) 2621

за амортизованою собівартістю (423) -

Поточні фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (424) 1198

за справедливою вартістю (425) -

за амортизованою собівартістю (426) -

V. Доходи і витрати

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	660769	172199
Штрафи, пені, неустойки	470	17	7
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	-	73202
у тому числі: відрахування до резерву сумнівних боргів	491	X	73142
непродуктивні витрати і втрати	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	-
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	176675	14539
Г. Інші доходи і витрати			
Реалізація фінансових інвестицій	570	1054122	3042667
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	-	830483

Товарообмінні (бартерні) операції з продукцією (товарами, роботами, послугами)

(631) -

Частка доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за товарообмінними (бартерними) контрактами з пов'язаними сторонами

(632) - %

З рядків 540-560 графа 4 фінансові витрати, уключені до собівартості активів

(633) -

VI. Грошові кошти

Найменування показника	Код рядка	На кінець року	
		2	3
I			
Готівка	640		-
Поточний рахунок у банку	650		52088
Інші рахунки в банку (акредитиви, чекові книжки)	660		-
Грошові кошти в дорозі	670		-
Еквіваленти грошових коштів	680		-
Разом	690		52088

3 рядка 1090 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Грошові кошти, використання яких обмежено (691) -

VII. Забезпечення і резерви

Види забезпечень і резервів	Код рядка	Залишок на початок року	Збільшення за звіт. рік		Використано у звітному році	Сторновано невикористану суму у звітному році	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на кінець року
			параховано (створено)	додаткові відрахування				
I	2	3	4	5	6	7	8	9
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	710	-	-	-	-	-	-	-
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 обтяжливих контрактів	750	-	-	-	-	-	-	-
	760	-	-	-	-	-	-	-
	770	-	-	-	-	-	-	-
Резерв сумнівних боргів	775	802791	73142	-	-	620525	-	255408
Разом	780	802791	73142	-	-	620525	-	255408

VIII. Запаси

Найменування показника	Код рядка	Балансова вартість на кінець року	Переоцінка за рік	
			збільшення чистості вартості реалізації *	уцінка
1	2	3	4	5
Сировина і матеріали	800	-	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	810	-	-	-
Паливо	820	-	-	-
Тара і тарні матеріали	830	-	-	-
Будівельні матеріали	840	-	-	-
Запасні частини	850	-	-	-
Матеріали сільськогосподарського призначення	860	-	-	-
Поточні біологічні активи	870	-	-	-
Малопічні та пвидкознопувані предмети	880	-	-	-
Незавершене виробництво	890	-	-	-
Готова продукція	900	-	-	-
Товари	910	71102	-	-
Разом	920	71102	-	-

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

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

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

IX. Дебіторська заборгованість

Найменування показника	Код рядка	Всього на кінець року	у т.ч. за строками непогашення		
			до 12 місяців	від 12 до 18 місяців	від 18 до 36 місяців
I	2	3	4	5	6
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	940	-	-	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	-	-	-	-

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

(951) - _____
(952) - _____

X. Нестачі і втрати від псування цінностей

Найменування показника	Код рядка	Сума
I	2	3
Виявлено (списано) за рік нестачі і втрат	960	-
Визнано заборгованістю винних осіб у звітному році	970	-
Сума нестачі і втрат, остаточне рішення щодо винуватців, за якими на кінець року не прийнято (позабалансовий рахунок 072)	980	-

XI. Будівельні контракти

Найменування показника	Код рядка	Сума
I	2	3
Дохід за будівельними контрактами за звітний рік	1110	-
Заборгованість на кінець звітного року:		
валова замовників	1120	-
валова замовникам	1130	-
з авансів отриманих	1140	-
Сума затриманих коштів на кінець року	1150	-
Вартість виконаних субпідрядниками робіт за незавершеними будівельними контрактами	1160	-

ХІІ. Податок на прибуток

Найменування показника	Код рядка	Сума
I	2	3
Поточний податок на прибуток	1210	-
Відстрочені податкові активи: на початок звітного року	1220	-
на кінець звітного року	1225	-
Відстрочені податкові зобов'язання: на початок звітного року	1230	-
на кінець звітного року	1235	-
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	1240	-
У тому числі:		
поточний податок на прибуток	1241	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1242	-
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
I	2	3
Нараховано за звітний рік	1300	-
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	-

XIV. Біологічні активи

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	втрати 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	4		5	6				7	8					
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші довгострокові біологічні активи	1413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші довгострокові біологічні активи	1414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Поточні біологічні активи – усього в тому числі:																	
тварини на вирощуванні та відгодівлі	1420	-	X	-	-	X	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
біологічні активи в стані біологічних перетворень (крім тварин на вирощуванні та відгодівлі)	1421	-	X	-	-	X	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
інші поточні біологічні активи	1422	-	X	-	-	X	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
інші поточні біологічні активи	1423	-	X	-	-	X	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
Разом	1424	-	X	-	-	X	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
	1430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3 рядка 1430 графа 5 і графа 14

3 рядка 1430 графа 6 і графа 16

вартість біологічних активів, придбаних за рахунок цільового фінансування
залишкова вартість довгострокових біологічних активів, первісна вартість
поточних біологічних активів і справедлива вартість біологічних активів,

Утрачених унаслідок надзвичайних подій

3 рядка 1430 графа 11 і графа 17

балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують передбанені
законодавством обмеження права власності

(1431)

(1432)

(1433)

XV. Фінансові результати від первісного визнання та реалізації сільськогосподарської продукції та додаткових біологічних активів

Найменування показника	Код рядка	Вартість первісного визнання	Витрати, пов'язані з біологічними перетвореннями	Результат від первісного визнання		Уцінка	Виручка від реалізації	Собівартість реалізації	Фінансовий результат (прибуток +, збиток -) від реалізації	
				дохід	витрати				реалізації	первісного визнання та реалізації
I	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	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
сояшинок	1513	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
ріпак	1514	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
цукрові 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	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
яєця	1535	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
інша продукція тваринництва	1536	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
додаткові біологічні активи тваринництва	1537	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
продукція рибництва	1538	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
1539	-	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
Сільськогосподарська продукція та додаткові біологічні активи - разом	1540	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-

Дмитренко Віктор Олександрович

Курінець Ірина Григорівна

Керівник

Головний бухгалтер



ПЗНВІФ «Міський квартал»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

1. Інформація про підприємство та основа підготовки фінансової звітності

Повне найменування пайового фонду: Пайовий закритий недиверсифікований венчурний інвестиційний фонд «МІСЬКИЙ КВАРТАЛ» (далі – Фонд або Компанія).

Код за ЄДРІСІ 233729.

Свідоцтво ДКЦПФР № 729 від 09.08.2007 р. про внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

Строк діяльності 20 рік.

Компанія з управління активами - Фонд з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» скорочене найменування ТОВ «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»), код ЄДРПОУ 34981382

Ця фінансова звітність була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) на основі принципу історичної вартості. Фінансова звітність підготовлена на основі припущення безперервності діяльності.

Фінансова звітність фонду за фінансовий рік, який закінчився 31 грудня 2021 року була затверджена 1 вересня 2022 року від імені Керівництва ТОВ «КУА «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ».

Бізнес середовище в умовах якого компанія здійснює діяльність

Компанія здійснює свою діяльність в Україні. Попри те, що економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Такі особливості характеризуються, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, високою інфляцією та значним дефіцитом балансу державних фінансів та зовнішньої торгівлі.

Розвиток подій навколо вірусу COVID-19 з початку 2020 року і до цього часу свідчать про негативний вплив на глобальне економічне зростання через поширення хвороби та внаслідок порушення економічної діяльності. Це може вплинути на нашу здатність генерувати доходи. Нинішня пандемія COVID 19 та її потенційний вплив на економіку можуть вплинути на нашу здатність досягти наших фінансових цілей. Хоча нам ще рано прогнозувати вплив пандемії, що розширюється, на наш бізнес чи наші фінансові цілі, а також дії уряду у відповідь, негативний вплив може бути суттєвим через затяжний спад у місцевій, регіональній чи глобальній економічній сфері.

Звітна дата та звітний період - 31.12.2021 р. та 2021 рік.

Функціональною валютою Фонду є українська гривня. Монетарні активи та зобов'язання перераховуються у функціональну валюту за офіційним обмінним курсом НБУ станом на кінець відповідного періоду. Прибутки та збитки, які виникають у процесі такого перерахунку включаються до складу прибутків або збитків за звітний період. Не монетарні статті не перераховуються за курсами на кінець року. Вони оцінюються по первісній вартості. Не монетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, включаючи інвестиції в інструменти капіталу, перераховуються за курсами обміну на дату визначення справедливої вартості. Вплив зміни курсу на не монетарні статті, які оцінені за справедливою вартістю в іноземній валюті, враховуються у складі прибутку або збитку від зміни справедливої вартості. Звітність подано в тисячах гривень.

Курси обміну, які були використані при підготовці цієї фінансової звітності, були наступними:

Валюта	01.01.2021р., грн.	31.12.2021р., грн.
Долар США	28,2746	27,2782

ПЗНВІФ «Міський квартал»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

2. Істотні положення облікової політики

2.1. Доходи і витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування. Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

2.2. Фінансові активи та зобов'язання

Фінансові інструменти - первісне визнання і подальша оцінка

Фінансовим інструментом є будь-який договір, що приводить до виникнення фінансового активу в одній організації і фінансового зобов'язання або інструмента власного капіталу в іншій організації.

Фінансові активи

Первісне визнання та оцінка

Фінансові активи при первісному визнанні класифікуються як оцінювані надалі за амортизованою вартістю, за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (ІСД) і за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Класифікація фінансових активів при первісному визнанні залежить від характеристик передбачених договором грошових потоків за фінансовим активом та бізнес-моделі, що застосовується Компанією для управління цими активами. За винятком торгової дебіторської заборгованості, яка не містить вагомого компонента фінансування або по відношенню до якої Компанія застосувала спрощення практичного характеру, Компанія спочатку оцінює фінансові активи за справедливою вартістю, збільшеною у випадку фінансових активів, які оцінюються не за справедливою вартістю через прибуток або збиток, на суму витрат за угодою. Торгова дебіторська заборгованість, яка не містить вагомого компонента фінансування або щодо якої Компанія застосувала спрощення практичного характеру, оцінюється за ціною угоди, визначеної відповідно до МСФЗ (IFRS) 15.

Для того щоб фінансовий актив можна було класифікувати і оцінювати за амортизаційною вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, необхідно, щоб договірні умови цього активу обумовлювали отримання грошових потоків, які є «суто платежами по рахунку основної суми боргу і відсотків» на непогашену частину основної суми боргу. Така оцінка називається SPPI-тестом і здійснюється на рівні кожного інструменту.

Бізнес-модель, яка використовується Компанією для управління фінансовими активами, описує спосіб, за яким Компанія управляє своїми фінансовими активами з метою генерування грошових потоків. Бізнес-модель визначає, чи будуть грошові потоки наслідком отримання передбачених договором грошових потоків, продажу фінансових активів або і того, і іншого.

Всі операції купівлі або продажу фінансових активів, що вимагають поставки активів у строки, встановлюваний законодавством, або відповідно до правил, прийнятих на конкретному ринку (торгівля на стандартних умовах), визнаються на дату укладення угоди, тобто, на дату, коли Компанія бере на себе зобов'язання купити або продати актив.

Подальша оцінка

Для цілей подальшої оцінки фінансові активи класифікуються на чотири категорії:

- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю (боргові інструменти);
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід з подальшою рекласифікацією накопичених прибутків і збитків (боргові інструменти);
- фінансові активи, класифіковані за рішенням організації як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід без подальшої рекласифікації накопичених прибутків та збитків в момент припинення визнання (пайові інструменти);
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю (боргові інструменти)

Ця категорія є найбільш доречною для Компанії. Компанія оцінює фінансові активи за амортизованою вартістю, якщо виконуються обидві наступні умови:

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для отримання передбачених договором грошових потоків; і
- договірні умови фінансового активу обумовлюють отримання в зазначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків на непогашену частину основної суми боргу.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю, згодом оцінюються з використанням методу ефективної процентної ставки, і до них застосовуються вимоги щодо знецінення. Прибутки або збитки визнаються в прибутку чи збитку в разі припинення визнання активу, його модифікації або знецінення.

До категорії фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю, Компанія відносить торгову дебіторську заборгованість, а також позику, видану асоційованим підприємством, і позику, надану члену ради директорів, що включені до складу інших необоротних фінансових активів.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (Боргові інструменти)

Компанія оцінює боргові інструменти за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо виконуються обидві наступні умови:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є як отримання передбачених договором грошових потоків, так і продаж фінансових активів; і
- договірні умови фінансового активу обумовлюють отримання в зазначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків на непогашену частину основної суми боргу.

У разі боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, процентний дохід, переоцінка валютних курсів і збитки від знецінення або відновлення таких збитків визнаються в звіті про прибуток або збиток і розраховуються таким же чином, як і в випадку фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю. Решта зміни справедливої вартості визнається у складі іншого сукупного доходу. У разі припинення визнання накопичена сума змін справедливої вартості, визнана в складі іншого сукупного доходу, рекласифікується в складі чистого прибутку або збитку.

До категорії боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, Компанія відносить інвестиції в боргові інструменти, які котируються, і включені до складу інших необоротних фінансових активів.

Фінансові активи, класифіковані на розсуд Компанії як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (пайові інструменти)

Під час первісного визнання Компанія може на власний розсуд прийняти рішення, без права його подальшого скасування, класифікувати інвестиції в пайові інструменти як ті, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо вони відповідають визначенню власного капіталу згідно з МСБО (IAS) 32 «Фінансові активи: подання» і не призначені для торгівлі. Рішення про таку класифікацію приймається по кожному інструменту окремо.

Прибутки або збитки за такими фінансовими активами ніколи не рекласифікуються до складу прибутку або збитку. Дивіденди визнаються в якості іншого доходу в звіті про прибутки або збитки, коли право на отримання дивідендів встановлено, крім випадків, коли Компанія отримує вигоду від таких надходжень в якості відшкодування частини вартості фінансового активу. В цьому випадку такі прибутки відображаються в складі іншого сукупного доходу. Інструменти капіталу, класифіковані на розсуд Компанії як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, не оцінюються на предмет знецінення.

Компанія прийняла рішення, без права його подальшого скасування, віднести до цієї категорії інвестиції в некотирувані пайові інструменти.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

Категорія фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, включає фінансові активи, утримувані для продажу, фінансові активи, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток, або фінансові активи, в обов'язковому порядку оцінюються за справедливою вартістю. Фінансові активи

класифікуються як призначені для реалізації, якщо вони придбані з метою продажу в найближчому майбутньому. Похідні інструменти, включно з відокремленими вбудованими похідними інструментами, також класифікуються як призначені для реалізації, за винятком випадків, коли вони призначені на розсуд Компанії в якості ефективного інструменту хеджування. Фінансові активи, грошові потоки за якими не є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків, класифікуються і оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток незалежно від бізнес-моделі, що використовувалася. Незважаючи на критерії для класифікації боргових інструментів як тих, що оцінювалися за амортизаційною вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, як описано вище, при первісному визнанні Компанія може на власний розсуд класифікувати боргові інструменти як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо така класифікація усуває або значно зменшує облікову невідповідність.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, враховуються в звіті про фінансовий стан за справедливою вартістю, а чисті зміни їх справедливої вартості враховуються в звіті про прибуток або збиток.

До даної категорії відносяться похідні інструменти та інвестиції до котируваних пайових інструментів, які Компанія на свій розсуд не класифікувала, без права скасування, як ті що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід. Дивіденди за котируемими пайовими інструментами визнаються як інший дохід у звіті про прибутки та збитки, коли право на отримання дивідендів встановлено.

Похідний інструмент, вбудований в гібридний договір, що включає основний договір, є фінансовим зобов'язанням або нефінансовим інструментом, відділяється від основного договору і враховується як окремий похідний інструмент, якщо: властиві йому економічні характеристики і ризики не є тісно пов'язаними з ризиками і характеристиками основного договору; окремий інструмент, який передбачає ті ж умови, що і вбудований похідний інструмент, відповідав би визначенню похідного інструменту; і гібридний договір не оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Вбудовані похідні інструменти оцінюються за справедливою вартістю, а зміни їх справедливої вартості визнаються в прибутку чи збитку. Перегляд порядку обліку відбувається або в разі змін в умовах договору, що призводять до вагомих змін грошових потоків, які потрібні були б в іншому випадку, або в разі рекласифікації фінансового активу і його переведенню з категорії оцінюваних за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Похідний інструмент, вбудований в гібридний договір, що включає основний договір, який є фінансовим активом, не враховується окремо. Основний договір, який є фінансовим активом, необхідно класифікувати разом з вбудованим похідним інструментом як фінансовий актив, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Припинення визнання

Фінансовий актив (або - де краще застосувати - частина фінансового активу або частина групи аналогічних фінансових активів) припиняє визнаватися (тобто виключається з консолідованого звіту Компанії про фінансовий стан), якщо:

- термін дії прав на отримання грошових потоків від активу минув;
- або Компанія передала свої права на отримання грошових потоків від активу або взяла на себе зобов'язання по виплаті третій стороні одержуваних грошових потоків у повному обсязі і без істотної затримки за «транзитною» угодою; та або (а) Компанія передала практично всі ризики і вигоди від активу, або (б) Компанія не передала, але й не зберігає за собою практично всі ризики і вигоди від активу, але передала контроль над цим активом.

Якщо Компанія передала свої права на отримання грошових потоків від активу або уклала транзитну угоду, вона оцінює, чи зберегла вона ризики і вигоди, пов'язані з правом власності, і, якщо так, в якому обсязі. Якщо Компанія не передала, але й не зберегла за собою практично всі ризики і вигоди від активу, а також не передала контроль над активом, Група продовжує визнавати переданий актив у тій мірі, в якій вона продовжує свою участь в ньому. В цьому випадку Компанія також визнає відповідне зобов'язання. Переданий актив і відповідне зобов'язання оцінюються на основі, яка відображає права та зобов'язання, збережені Компанією.

Подальша участь, яка приймає форму гарантії за переданим активом, оцінюється за найменшою із наступних величин: первісної балансової вартості активу або максимальної суми відшкодування, виплата якої може вимагатися від Компанії.

Знецінення фінансових активів

Група визнає оціночний резерв (забезпечення) під очікувані кредитні збитки (ОКЗ) по відношенню до всіх боргових інструментів, оцінюваних не по справедливій вартості через прибуток або збиток. ОКЗ розраховуються на основі різниці між усіма договірними грошовими потоками, що належать Компанії згідно договору, і всіма грошовими потоками, які Компанія очікує одержати, дисконтована з використанням первісної ефективної процентної ставки або її приблизного значення. Очікувані грошові потоки включають грошові потоки від продажу утримуваного забезпечення або від інших механізмів підвищення кредитної якості, які є невід'ємною частиною договірних умов.

ОКЗ визнаються в два етапи. У разі фінансових інструментів, за якими з моменту їх первісного визнання кредитний ризик значно не збільшився, створюється оціночний резерв під збитки щодо кредитних збитків, які можуть виникнути внаслідок дефолтів, можливих протягом наступних 12 місяців (12-місячні очікувані кредитні збитки). Для фінансових інструментів, за якими з моменту первісного визнання кредитний ризик істотно збільшився, створюється оціночний резерв під збитки щодо кредитних збитків, очікуваних протягом строку дії цього фінансового інструменту, незалежно від строків настання дефолту (очікувані кредитні збитки за весь строк).

Відносно торгової дебіторської заборгованості і активів за договором Компанія застосовує спрощений підхід при розрахунку ОКЗ. Отже, Компанія не відслідковує зміни кредитного ризику, а замість цього на кожен звітну дату визнає оціночний резерв (забезпечення) під збитки в сумі, рівній очікуваним кредитним збиткам за весь строк. Компанія використовувала матрицю оціночних резервів, спираючись на свій минулий досвід виникнення кредитних збитків, скоригованих з урахуванням прогнозних факторів, специфічних для позичальників, і загальних економічних умов.

Відносно боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через ІСД, Компанія застосовує спрощення про низький кредитний ризик. На кожен звітну дату Компанія оцінює, чи є борговий інструмент інструментом з низьким кредитним ризиком, використовуючи всю обґрунтовану і підтверджуючу інформацію, доступну без надмірних витрат або зусиль. При проведенні такої оцінки Компанія переглядає внутрішній кредитний рейтинг боргового інструменту. Крім того, Компанія вважає, що відбулося значне збільшення кредитного ризику, якщо передбачені договором платежі прострочені більш ніж на 30 днів.

Компанія вважає, що за фінансовим активом стався дефолт, якщо передбачені договором платежі прострочені на 90 днів. Однак в певних випадках Компанія також може прийти до висновку, що за фінансовим активом стався дефолт, якщо внутрішня або зовнішня інформація вказує на те, що мало ймовірно, що Компанія отримає, без урахування механізмів підвищення кредитної якості, утримуваних Компанією, всю суму решти виплат, передбачених договором. Фінансовий актив списується, якщо у Компанії немає обґрунтованих очікувань щодо відшкодування передбачених договором грошових потоків.

Фінансові зобов'язання

Первісне визнання та оцінка

Фінансові зобов'язання класифікуються при первісному визнанні відповідно, як фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, кредити і позики, кредиторська заборгованість або похідні інструменти, класифіковані на розсуд Компанії як інструменти хеджування при ефективному хеджуванні.

Всі фінансові зобов'язання спочатку визнаються за справедливою вартістю, з вирахуванням (у разі кредитів, позик і кредиторської заборгованості) витрат за угодою.

Фінансові зобов'язання Компанії включають торгову та іншу кредиторську заборгованість, кредити та інші позики, включаючи банківські овердрафти, а також похідні фінансові інструменти.

Подальша оцінка

Подальша оцінка фінансових зобов'язань залежить від їх класифікації у такий спосіб:

Фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

Категорія «фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток» включає фінансові зобов'язання, призначені для торгівлі, і фінансові зобов'язання, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

ПЗНВІФ «Міський квартал»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

Фінансові зобов'язання класифікуються як (призначені) утримувані для продажу, якщо вони понесені з метою зворотної купівлі в найближчому майбутньому. Ця категорія також включає похідні фінансові інструменти, в яких Компанія є стороною за договором, не визначені за розсудом Компанії як інструменти хеджування в межах відносин хеджування, як вони визначені в МСФЗ (IFRS) 9. Виділені вбудовані похідні інструменти також класифікуються як утримувані для торгівлі, за винятком випадків, коли вони класифікуються на розсуд Компанії якості ефективного інструменту хеджування.

Прибутки або збитки за зобов'язаннями, призначеним для торгівлі, визнаються в звіті про прибутки або збитки.

Фінансові зобов'язання, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток, відносяться до цієї категорії на дату первісного визнання та виключно при дотриманні критеріїв МСФЗ (IFRS) 9. Компанія не має фінансових зобов'язань, класифікованих за її розсудом як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Кредити та позики

Дана категорія є найвагомішою для Компанії. Після первісного визнання процентні кредити та позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Прибутки та збитки за такими фінансовими зобов'язаннями визнаються в прибутку чи збитку при припиненні їх визнання, а також у міру нарахування амортизації з використанням ефективної процентної ставки.

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Амортизація ефективної процентної ставки включається до складу витрат по фінансуванню в звіті про прибуток або збиток.

Припинення визнання

Визнання фінансового зобов'язання припиняється, якщо зобов'язання погашено, анульовано, або строк його дії закінчився. Якщо наявне фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах або якщо умови наявного зобов'язання значно змінені, така заміна або зміни враховуються як припинення визнання первісного зобов'язання та початок визнання нового зобов'язання, а різниця в їх балансовій вартості визнається в звіті про прибуток або збиток.

Взаємозалік фінансових інструментів

Фінансові активи і фінансові зобов'язання підлягають взаємозаліку, а нетто-сума поданням в консолідованому звіті про фінансовий стан, якщо є юридично захищене на даний момент право на взаємозалік визнаних сум і коли є намір провести розрахунок на нетто-основі, реалізувати активи та одночасно з цим погасити зобов'язання.

2.3. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з рахунків у банках.

2.4. Податок на прибуток

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

Оподатковуваний прибуток розраховується, виходячи з фінансового результату до оподаткування (прибутку або збитку), визначеного у фінансовій звітності підприємства відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, протягом безперервної сукупності років в кожному з яких, річний дохід (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період не перевищує двадцяти мільйонів гривень (згідно пп. 134.1.1 Податкового кодексу України (далі –ПКУ).

Якщо в будь-якому наступному році річний дохід (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період перевищує двадцять мільйонів гривень, то об'єкт оподаткування визначається починаючи з такого року шляхом коригування фінансового результату до оподаткування на усі різниці, визначені відповідно до положень розділу III ПКУ.

ПЗНВІФ «Міський квартал»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням ймовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Компанія визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

3. Нові стандарти, роз'яснення та поправки до чинних стандартів і роз'яснень

Компанія вперше застосувала деякі стандарти та поправки, які набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2021 р. або після цієї дати (якщо не вказано інше). Компанія не застосовувала достроково стандарти, роз'яснення чи поправки, випущені, але ще набрали чинності.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 9, МСФЗ (IAS) 39, МСФЗ (IFRS) 7, МСФЗ (IFRS) 4 та МСФЗ (IFRS) 16 – «Реформа базової процентної ставки – етап 2»

Поправки надають тимчасові звільнення, які застосовуються для усунення наслідків фінансової звітності у випадках, коли міжбанківська ставка пропозиції (IBOR) замінюється альтернативною практично безризиковою процентною ставкою.

Поправки передбачають таке:

- спрощення практичного характеру, згідно з яким зміни договору або зміни грошових потоків, що безпосередньо вимагаються реформою, повинні розглядатися як зміни плаваючої процентної ставки, еквівалентні зміні ринкової процентної ставки;
- допускається внесення змін, необхідних реформою IBOR, визначення відносин хеджування та документацію з хеджування без припинення відносин хеджування;
- організаціям надається тимчасове звільнення від необхідності дотримання вимог щодо окремо ідентифікованих компонентів у випадках, коли інструмент з безризиковою ставкою визначається на розсуд організації як ризиковий компонент у рамках відносин хеджування.

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії. Компанія має намір застосовувати спрощення практичного характеру в майбутніх періодах, якщо це буде потрібно.

Поправки до МСФЗ 16 – «Поступки з оренди, пов'язані з пандемією Covid-19, чинні після 30 червня 2021 року»

28 травня 2020 р. Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ 16 «Оренда» – «Поступки з оренди, пов'язані з пандемією Covid-19». Ця поправка передбачає звільнення для орендарів від застосування вимог МСФЗ (IFRS) 16 щодо обліку модифікацій договорів оренди у разі поступок з оренди, які виникають як прямий наслідок пандемії Covid-19. Як спрощення практичного характеру орендар може ухвалити рішення не аналізувати, чи є поступка по оренді, надана орендодавцем у зв'язку з пандемією Covid-19, модифікацією договору оренди. Орендар, який приймає таке рішення, повинен враховувати будь-яку зміну орендних платежів, зумовлену поступкою з оренди, пов'язаною з пандемією Covid-19, аналогічно тому, як ця зміна відображалася б в обліку згідно з МСФЗ (IFRS) 16, якби вона не була модифікацією договору оренди.

Передбачалося, що ця поправка буде застосовуватися до 30 червня 2021 р., але у зв'язку з впливом пандемії Covid-19 31 березня 2021 р. Рада МСФЗ вирішила продовжити термін застосування спрощень практичного характеру до 30 червня 2022 р.

Нова поправка застосовується до річних звітних періодів, що починаються 1 квітня 2021 р. або після цієї дати.

Компанія не має жодних наданих поступок з оренди, пов'язаних з пандемією Covid-19, але в разі потреби вона планує застосовувати спрощення практичного характеру протягом допустимого періоду

4. Стандарти, які були випущені, але ще не набули чинності

Нижче наведено нові стандарти, виправлення та роз'яснення, які були випущені, але ще не набрали чинності на дату випуску фінансової звітності Компанії. Компанія має намір застосувати ці стандарти, поправки та роз'яснення, якщо застосовно, з дати набуття ними чинності.

МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування»

У травні 2017 року Рада з МСФЗ випустила МСФЗ 17 «Договори страхування», новий всеосяжний стандарт фінансової звітності для договорів страхування, який розглядає питання визнання та оцінки, подання та розкриття інформації. Коли МСФЗ (IFRS) 17 набуде чинності, він замінить собою МСФЗ (IFRS) 4 «Договори страхування», який був випущений у 2005 році. МСФЗ 17 застосовується до всіх видів договорів страхування (тобто страхування життя та страхування, відмінне від страхування життя, пряме страхування та перестрахування) незалежно від виду організації, яка випускає їх, а також до певних гарантій та фінансових інструментів з умовами дискреційної участі. Є кілька винятків із сфери застосування. Основна мета МСФЗ (IFRS) 17 полягає у наданні моделі обліку договорів страхування, яка є більш ефективною та послідовною для страховиків. На відміну від вимог МСФЗ 4, які в основному базуються на попередніх місцевих облікових політиках, МСФЗ 17 надає всебічну модель обліку договорів страхування, охоплюючи всі доречні аспекти обліку. В основі МСФЗ 17 лежить загальна модель, доповнена наступним:

- Певні модифікації для договорів страхування за умовами прямої участі (метод змінної винагороди).
- Спрощений підхід (підхід на основі розподілу премії) переважно для короткострокових договорів.

МСФЗ 17 набуває чинності щодо звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 р. або після цієї дати, при цьому потрібно подати порівняльну інформацію. Дозволяється дострокове застосування за умови, що організація також застосовує МСФЗ (IFRS) 9 та МСФЗ (IFRS) 15 на дату першого застосування МСФЗ (IFRS) 17 або до неї. Цей стандарт не застосовується до Компанії.

Поправки до МСФЗ (IAS) 1 – «Класифікація зобов'язань як короткострокових чи довгострокових»

У січні 2020 року Рада МСФЗ випустила поправки до пунктів 69-76 МСФЗ (IAS) 1, в яких пояснюються вимоги щодо класифікації зобов'язань як короткострокових або довгострокових. У поправках пояснюється таке:

- що розуміється під правом відстрочити врегулювання зобов'язань;
- право відстрочити врегулювання зобов'язань має існувати на кінець звітного періоду;
- на класифікацію зобов'язань не впливає можливість, що організація виконає своє право відстрочити врегулювання зобов'язання;
- умови зобов'язання не впливатимуть на його класифікацію, лише якщо похідний інструмент, вбудований у зобов'язання, що конвертується, сам по собі є пайовим інструментом.

Ці поправки набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 р. або після цієї дати, та застосовуються ретроспективно. В даний час Компанія аналізує можливий вплив даних поправок на поточну класифікацію зобов'язань та необхідність перегляду умов існуючих договорів позики.

Поправки до МСФЗ 3 – «Посилання на Концептуальні основи»

У травні 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесів» – «Посилання на концептуальні засади». Ціль цих поправок – замінити посилання на «Концепцію підготовки та подання фінансової звітності», випущену в 1989 році, на посилання на «Концептуальні основи подання фінансових звітів», випущені у березні 2018 року, без внесення значних змін до вимог стандарту.

Рада також додала виняток із принципу визнання в МСФЗ 3, щоб уникнути виникнення потенційних прибутків або збитків «2-го дня», для зобов'язань та умовних зобов'язань, що стосувалися б сфери застосування МСФЗ (IAS) 37 або Роз'яснення КРМФО (IFRIC) 21 «Обов'язкові платежі», якби вони виникали у межах окремих операцій.

ПЗНВІФ «Міський квартал»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

Водночас Рада вирішила роз'яснити існуючі вимоги МСФЗ 3 щодо умовних активів, на які заміна посилань на «Концепцію підготовки та подання фінансової звітності» не вплине.

Ці поправки набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 р. або після цієї дати, та застосовуються перспективно.

Очікується, що ці поправки не вплинуть на Компанію.

Поправки до МСФЗ (IAS) 16 – «Основні засоби: надходження до використання за призначенням»

У травні 2020 року Рада МСФЗ випустила документ «Основні засоби: надходження до використання за призначенням», який забороняє організаціям віднімати з первісної вартості об'єкта основних засобів будь-які надходження від продажу виробів, вироблених у процесі доставки цього об'єкта до місця розташування та приведення його до стану, який потрібний для його експлуатації відповідно до намірів керівництва. Натомість організація визнає надходження від продажу таких виробів, а також вартість виробництва цих виробів у складі прибутку чи збитку.

Дані поправки набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 р. або після цієї дати, і повинні застосовуватися ретроспективно до тих об'єктів основних засобів, які стали доступними для використання на дату початку (або після неї) раннього з поданих у фінансової звітності періоду, у якому організація вперше застосовує ці поправки.

Очікується, що ці поправки не вплинуть на Компанію.

Поправки до МСФЗ (IAS) 37 – «Обтяжувальні договори – витрати на виконання договору»

У травні 2020 року Рада МСФЗ випустила поправки до МСФЗ 37, в яких пояснюється, які витрати організація повинна враховувати при оцінці того, чи є договір обтяжливим чи збитковим.

Поправки передбачають застосування підходу, що ґрунтується на «витратах, безпосередньо пов'язаних з договором». Витрати, що безпосередньо пов'язані з договором на надання товарів або послуг, включають як додаткові витрати на виконання цього договору, так і розподілені витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договору. Загальні та адміністративні витрати не пов'язані безпосередньо з договором і, отже, виключаються, крім випадків, коли вони явно підлягають відшкодуванню контрагентом за договором.

Ці поправки набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати.

Компанія застосовуватиме дані поправки до договорів, за якими вона ще не виконала всіх своїх обов'язків на дату початку річного звітного періоду, в якому вона вперше застосовує ці поправки. Очікується, що ці поправки не вплинуть на Компанію.

Поправка до МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності» – дочірня організація, яка вперше застосовує Міжнародні стандарти фінансової звітності

У рамках процесу щорічних удосконалень МСФЗ, період 2018-2020 років, Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності». Відповідно до цієї поправки дочірня організація, яка вирішує застосувати пункт D16(a) МСФЗ 1, має право оцінювати накопичені курсові різниці з використанням сум, відображених у фінансовій звітності материнської організації, виходячи з дати переходу материнської організації на МСФЗ. Ця поправка також застосовна до асоційованих організацій та спільних підприємств, які вирішують застосувати пункт D16(a) МСФЗ (IFRS) 1.

Ця поправка набирає чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати. Допускається дострокове застосування.

Цей стандарт не застосовується до Компанії.

Поправка до МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» – комісійна винагорода під час проведення «тесту 10%» у разі припинення визнання фінансових зобов'язань

У рамках процесу щорічних удосконалень МСФЗ, період 2018-2020 років, Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IFRS) 9. У поправці пояснюються суми комісійної винагороди, які організація враховує при оцінці того, чи є умови нового або модифікованого фінансового зобов'язання умов первісного фінансового зобов'язання. До таких сум відносяться тільки ті комісійні винагороди, які були виплачені або отримані між певним кредитором та позичальником, включаючи комісійну винагороду, виплачену або отриману кредитором або позичальником від імені іншої сторони. Організація повинна

ПЗНВІФ «Міський квартал»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

застосовувати цю поправку щодо фінансових зобов'язань, які були модифіковані або замінені на дату початку (або після неї) річного звітного періоду, в якому організація вперше застосовує цю поправку.

Ця поправка набирає чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати. Допускається дострокове застосування. Компанія застосує цю поправку щодо фінансових зобов'язань, модифікованих або замінені на дату початку (або після неї) річного звітного періоду, в якому вона вперше застосовує цю поправку.

Очікується, що ця поправка не вплине на Компанію.

Поправка до МСФЗ (IAS) 41 "Сільське господарство" - оподаткування при оцінці справедливої вартості

У рамках процесу щорічних удосконалень МСФЗ, період 2018-2020 років, Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство». Ця поправка виключає вимогу пункту 22 МСФЗ (IAS) 41 про те, що організації не включають до розрахунку грошові потоки, пов'язані з оподаткуванням, оцінюючи справедливу вартість активів, що належать до сфери застосування МСФЗ (IAS) 41.

Організація повинна застосовувати це виправлення перспективно щодо оцінки справедливої вартості на дату початку (або після неї) першого річного звітного періоду, що починається 1 січня 2022 р. або після цієї дати. Допускається дострокове застосування.

Очікується, що ця поправка не вплине на Компанію.

Поправки до МСФЗ (IAS) 8 - "Визначення бухгалтерських оцінок"

У лютому 2021 року Рада МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IAS) 8, в яких вводиться визначення «бухгалтерських оцінок». У поправках пояснюється відмінність між змінами у бухгалтерських оцінках та змінами в обліковій політиці та виправленням помилок. Крім того, у документі пояснюється, як організації використовують методи вимірювання та вихідні дані для розробки бухгалтерських оцінок.

Поправки набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 р. або після цієї дати, та застосовуються до змін в обліковій політиці та змін у бухгалтерських оцінках, що відбуваються на дату початку зазначеного періоду або після неї. Дозволяється дострокове застосування дозволено за умови розкриття цього факту.

Очікується, що ці поправки не вплинуть на Компанію.

Поправки до МСФЗ (IAS) 1 та Практичних рекомендацій № 2 щодо застосування МСФЗ – «Розкриття інформації про облікову політику»

У лютому 2021 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IAS) 1 та Практичних рекомендацій № 2 щодо застосування МСФЗ «Формування суджень про суттєвість», які містять керівництво та приклади, які допомагають організаціям застосовувати міркування щодо суттєвості при розкритті інформації про облікову політику. Поправки повинні допомогти організаціям розкривати більш корисну інформацію про облікову політику за рахунок заміни вимоги про розкриття організаціями «значних положень» облікової політики на вимогу про розкриття «істотної інформації» про облікову політику, а також за рахунок додавання керівництва щодо того, як організації повинні застосовувати поняття суттєвості при ухваленні рішень про розкриття інформації про облікову політику.

Поправки до МСБО 1 застосовуються до річних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, з можливістю дострокового застосування. Оскільки поправки до Практичних рекомендацій №2 щодо застосування МСФЗ містять необов'язкове керівництво щодо застосування визначення суттєвості до інформації про облікову політику, не потрібно вказувати дату набуття чинності цими поправками.

В даний час Компанія проводить оцінку впливу цих поправок, які можуть надати на розкриття інформації про облікову політику Компанії.

ПЗНВІФ «Міський квартал»**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

5. Незавершені капітальні інвестиції

Незавершені капітальні інвестиції Компанії представлені придбанням основних засобів.

6. Інші фінансові інвестиції

Інші фінансові інвестиції представлені частками в капіталі інших компаній:

(в тисячах гривень)

	31 грудня 2021	31 грудня 2020
ТОВ «ГЛОБАЛ-ІНВЕСТ»	1 014 320	152 720
ТОВ «Спецресурс-Інвест»	513 996	461
ТОВ «АКРОНІНВЕСТ»	362 898	388 111
ТОВ «ІНТЕГРІТІ КЕПІТАЛ ФАНД»	286 581	320 243
ТОВ «БУДІНВЕСТ-ПРОЕКТ»	229 316	-
ТОВ «ШАТО-ІНВЕСТ»	85 356	104 032
ТОВ «ВОЙТКОН»	34 548	164 898
ТОВ «БУДАВІА ІНВЕСТМЕНТ»	33 424	43 250
ТОВ «Будспецсервіс»	32 193	223 953
ТОВ «Юкрейніан Лігал Ассістанс»	21 072	11 037
ТОВ «Центр-Інвестресурс»	7 120	-
ТОВ «Фінансова компанія «Хрещатикбудінвест»	383	221
ТОВ «САНКТУМ ІНВЕСТ»	19	-
ТОВ «ЛЮКС БІЗНЕС СЕРВІС»	2	-
ТОВ «РЕГІОНІНВЕСТ»	-	49 967
ТОВ «Юкрейніан Девелопмент Партнерс»	-	10 382
ТОВ «Хрещатик Інвестбуд»	-	5 523
Всього	2 621 227	1 474 800

7. Дебіторська заборгованість

Станом на звітну дату справедлива вартість дебіторської заборгованості Компанії, у суттєвих сумах відповідає її балансовій вартості.

До складу дебіторської заборгованості, яка відображена в балансі, відноситься:

(в тисячах гривень)

	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	1 995 759	4 411 179
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 398 820	482 729
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	21 144	43 186
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	-	62
Всього	3 415 723	4 937 156

Дебіторська заборгованість не забезпечена заставою.

Дебіторська заборгованість є безвідсоткова і погашається в ході звичайної господарської діяльності Фонду.

ПЗНВІФ «Міський квартал»**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

Інша поточна дебіторська заборгованість

(в тисячах гривень)	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Короткострокові кредити надані	1 171 118	193 157
Розрахунки за нарахованими відсотками за позиками	244 259	318 362
Розрахунки з вітчизняними постачальниками	7 855	12 080
Резерв сумнівних боргів	(24 412)	(40 870)
Всього	1 398 820	482 729

8. Поточні фінансові інвестиції

Поточні фінансові інвестиції Компанії складаються з облігацій:

(в тисячах гривень)	31 грудня 2021	31 грудня 2020
ТОВ «Шато-Інвест»	1 187 215	685 353
ТОВ «Інвест-Будресурс»	11 242	8 020
Інші	-	413 298
Всього	1 198 457	1 106 671

9. Грошові кошти та їх еквіваленти

(в тисячах гривень)	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Поточний рахунок в банку	52 088	92 235
Всього	52 088	92 235

10. Зареєстрований капітал

(в тисячах гривень)	31 грудня 2021	%	31 грудня 2020	%
ТОВ «КУА «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕТ»	245 619	98	245 615	98
Компанія «VERMIA ЛІМІТЕД» (VERMIA LIMITED)	2 191	1	-	-
Іванов Андрій Анатолійович	1 827	1	1 827	1
ТОВ «Центр-Інвестресурс»	289	-	288	-
Компанія «ХІНІК ЛІМІТЕД» (Hinik Limited)	47	-	2 238	1
ТОВ «КВОТЕР ПАРТНЕРС»	12	-	32	-
ТОВ «ІНТЕГРІТІ КЕПІТАЛ ФАНД»	9	-	-	-
ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ»	6	-	-	-
Всього	250 000	100	250 000	100

Формування статутного капіталу Компанії здійснюється виключно грошовими коштами відповідно до вимог чинного законодавства.

ПЗНВІФ «Міський квартал»**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

11. Кредиторська заборгованість

<i>(в тисячах гривень)</i>	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансам	2 609 077	2 044 274
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2 996	3 949
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	110	86
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	-	4
Всього	2 612 183	2 048 313

12. Інші поточні зобов'язання

Інші поточні зобов'язання Компанії складаються з розрахунків з іншими кредиторами.

13. Податок на прибуток

Фонд не є платником податку на прибуток

14. Інші операційні доходи

<i>(в тисячах гривень)</i>	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Реалізація необоротних активів	660 769	186 409
Інше	17	856
Операції по цінним паперам	-	1
Всього	660 786	187 266

15. Адміністративні витрати

<i>(в тисячах гривень)</i>	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Придбання робіт, послуг	4 500	4 500
Інші витрати	1 346	757
Інші загальнопромислові витрати	1 260	1 580
Всього	7 106	6 837

16. Інші операційні витрати

<i>(в тисячах гривень)</i>	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Ліквідація необоротних активів	172 199	39 741
Послуги сторонніх організацій	50	280
Податки та платежі	16	-
Всього	172 265	40 021

17. Дохід від участі в капіталі

Доходи від участі в капіталі Компанії складаються з нарахованих відсотках по позиках.

ПЗНВІФ «Міський квартал»**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

18. Інші доходи

(в тисячах гривень)	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Дохід від операцій з акціями та іншими	1 390 688	278 503
Дохід від операційної діяльності	1 034 367	1 763 324
Всього	2 425 055	2 041 827

19. Інші витрати

(в тисячах гривень)	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Продаж корпоративних прав	2 422 209	610 479
Справедлива вартість фінансових інвестицій	771 879	1 665 618
Операції по цінним паперам	620 418	583 330
Знецінення активів по МСФО 39	58 603	761 920
Продаж частки в статному капіталі ТОВ "ПЕРСЕВБУД"	40	-
Всього	3 873 149	3 621 348

20. Справедлива вартість

Всі активи і зобов'язання, які оцінюються у фінансовій звітності за справедливою вартістю або справедлива вартість яких розкривається у фінансовій звітності, класифікуються в рамках описаної нижче ієрархії справедливої вартості на основі вихідних даних найнижчого рівня, які є значними для оцінки справедливої вартості в цілому:

Рівень 1 - Цінові котирування активних ринків для ідентичних активів або зобов'язань;

Рівень 2 - Моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії, є прямо або побічно спостережуваними на ринку;

Рівень 3 - Моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії, не є спостережуваними на ринку.

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2021:

	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість	Всього балансова вартість
	Рівень I	Рівень II	Рівень III		
<i>Активи, які оцінюються за справедливою вартістю</i>					
Цільові облигації	-	1 198 457	-	1 198 457	1 198 457
<i>Активи, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Грошові кошти та короткострокові депозити	52 088	-	-	52 088	52 088
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	-	-	21 144	21 144	21 144
<i>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</i>					

ПЗНВІФ «Міський квартал»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	-	110	110	110
--	---	---	-----	------------	------------

Нижче представлені значні неспостережувані вихідні дані, які використовуються для оцінок справедливої вартості, віднесених до Рівню 3 ієрархії справедливої вартості, разом з кількісним аналізом чутливості на 31 грудня 2021:

	Модель оцінки	Значні неспостережувані вихідні дані	Чутливість справедливої вартості до вихідних даних
Інвестиційні сертифікати	Модель DCF	Середнє зважена вартість нерухомості	Збільшення (зменшення) вартості на 5% - призведе до збільшення (зменшення) СВ на 59 923 тис. грн.

У 2021 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2020:

	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість	Всього балансова вартість
	Рівень I	Рівень II	Рівень III		
<i>Активи, які оцінюються за справедливою вартістю</i>					
Цільові облигації	-	1 106 671	-	1 106 671	1 106 671
<i>Активи, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Грошові кошти та короткострокові депозити	92 235	-	-	92 235	92 235
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	-	-	43 186	43 186	43 186
<i>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	-	86	86	86

У 2020 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

Керівництво визначило, що справедлива вартість грошових коштів та короткострокових депозитів, дебіторської заборгованості, виданих кредитів та кредиторської заборгованості приблизно дорівнює їх балансовій вартості, головним чином, з огляду на нетривалі терміни погашення даних інструментів.

Для визначення справедливої вартості використовувались наступні методи та припущення:

Справедлива вартість інвестиційних сертифікатів визначається з використанням моделі, що базується на поточних цінах на нерухомість.

Нижче представлені значні неспостережувані вихідні дані, які використовуються для оцінок справедливої вартості, віднесених до Рівню 3 ієрархії справедливої вартості, разом з кількісним аналізом чутливості на 31 грудня 2020:

ПЗНВІФ «Міський квартал»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

	Модель оцінки	Значні неспостережувані вихідні дані	Чутливість справедливої вартості до вихідних даних
Інвестиційні сертифікати	Модель DCF	Середнє зважена вартість нерухомості	Збільшення (зменшення) вартості на 5% - призведе до збільшення (зменшення) СВ на 55 334 тис. грн.

21. Ризики

Функція управління ризиками здійснюється Компанією у відношенні фінансових ризиків, операційних ризиків та юридичних ризиків.

Фінансові ризики включають ринковий ризик, кредитний ризик і ризик ліквідності.

Основними цілями управління фінансовими ризиками є: 1) визначення лімітів ризику; 2) переконання, що схильність до ризиків залишається в цих межах. Управління операційними та юридичними ризиками має забезпечувати належне дотримання внутрішніх регламентів і процедур з метою мінімізації операційних та юридичних ризиків.

Ринковий ризик. Компанія приймає на себе ринковий ризик. Ринковий ризик, пов'язаний з відкритими позиціями по: (а) іноземним валютам, (б) процентним активами й зобов'язаннями і (в) змін в ціні. Керівництво встановлює ліміти щодо рівня ризиків, які можуть бути прийняті.

Чутливості до ринкових ризиків включені нижче, засновані на зміні факторів, за умови, що всі інші фактори сталі.

Валютний ризик

Компанія не має відкритої валютної позиції та, відповідно, не є вразливою до валютного ризику.

Процентний ризик.

Компанія не володіє фінансовими інструментами з плаваючою процентною ставкою та, відповідно, не є вразливою до процентного ризику.

Кредитний ризик.

Компанія бере на себе кредитний ризик, а саме ризик того, що одна сторона фінансового інструменту призведе до фінансових втрат іншої сторони внаслідок невиконання зобов'язання за договором. Кредитний ризик виникає в результаті продажу товарів на умовах кредиту та інших угод з контрагентами, внаслідок яких виникають фінансові активи.

Керівництво Компанії контролює рівні кредитного ризику при розгляді ризику по відношенню до контрагентів або груп контрагентів на індивідуальній основі.

Керівництво Компанії аналізує дебіторську заборгованість на предмет знецінення і стежить за простроченими залишками.

Компанія є вразливою до кредитного ризику в сумі балансової вартості фінансових активів.

Ризик ліквідності.

Ризик ліквідності являє собою ризик того, що терміни погашення активів та зобов'язань не збігаються. Розбіжність даних позицій потенційно підвищує прибутковість, але може також збільшити ризик виникнення збитків. Компанія має процедури з метою мінімізації таких втрат, а саме, таких як підтримка достатньої кількості грошових коштів У разі недостатньої або надлишкової ліквідності Компанія реалізує переміщення ресурсів і коштів для досягнення оптимального фінансування потреб бізнесу.

22. Управління капіталом

Компанія управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності підприємства в майбутньому і одночасної максимізації прибутку засновників за рахунок оптимізації співвідношення

ПЗНВІФ «Міський квартал»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

позикових і власних коштів. Керівництво Компанії регулярно переглядає структуру свого капіталу. Керівництво Компанії оцінило вплив цих ризиків та визнало його несуттєвим.

23. Розрахунки та операції з пов'язаними сторонами.

Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона контролюється іншою, знаходяться під сумісним контролем з нею, або може значно впливати на іншу сторону при прийнятті фінансових рішень або здійснювати над нею сумісний контроль.

Операції з пов'язаними сторонами протягом періоду, що закінчився 31 грудня 2021 року були відсутні.

24. Події після дати балансу

24 лютого 2022 року президент росії заявив, що він віддав наказ про проведення «спеціальної військової операції» на сході України. Одразу після цього ракетних ударів зазнали десятків міст по всій країні, включаючи столицю України Київ, а російські війська почали вторгнення в Україну з Росії, Білорусі, Криму, сходу України.

Президент України своїм Указом від 24 лютого 2022 року №64/2022 запровадив в Україні воєнний стан, який в цей же день було затверджено Верховною радою України. Відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року №69/2022 в Україні оголошено проведення загальної мобілізації військовозобов'язаних та резервістів.

Війна в Україні призвела до трагічної загибелі людей і страждань. Хоча подальші перспективи геть невизначені, економічні наслідки вже зараз дуже серйозні: кількість біженців перевищує 7 мільйонів, майже 10 мільйонів людей є переміщеними особами в Україні, крім того, мають місце масштабні руйнування ключової інфраструктури в Україні. Збитки, які російська армія нанесла інфраструктурі України, сягають щонайменше 200 млрд. доларів США, а загальні збитки перевищили 500 млрд. доларів США. В результаті військових дій половина українських підприємств та суб'єктів господарювання припинили тимчасово або повністю свою діяльність.

На дев'ять найбільш постраждалих регіонів припадає 30% національного ВВП. За різними прогнозами падіння ВВП у 2022-му році становитиме від -10% до -35-40% (за умови що окуповані території не збільшаться, а активна фаза триватиме кілька місяців). Ці цифри відповідають зниженню споживання електроенергії приблизно на 35%. Джерела принаймні 70% українського ВВП залишаються більш-менш недоторканими. Дефіцит загального фонду бюджету становить більше 400 млрд грн.

Українське сільське господарство є прямою жертвою російської агресії, оскільки бойові дії часто відбуваються на українських полях та на фермах. Близько 13% території України заміновано росіянами. Існує ризик затяжної війни у Харківській, Луганській, Донецькій, Запорізькій та Херсонській областях – їхня частка виробництва пшениці становить 23%, кукурудзи – 3%, ячменю – 21%, насіння соняшника – 20%.

Збитки промислових активів становлять \$7 млрд (повідомлялося про пошкодження чи руйнування близько ста промислових підприємств). Металургія втратила щонайменше 30% своїх активів. Серед найбільших втрат: "Азовсталь" та "ММК Ілліча", відповідно другий і третій за розмірами металургійні заводи України.

Валютний ринок зараз працює в режимі значних обмежень, які були запроваджені в умовах воєнного стану. Уповноваженим установам фактично заборонено здійснювати торгівлю валютними цінностями, крім низки випадків. Більшість угод на міжбанківському ринку відбувається за участі Національного банку України – як на купівлю, так і на продаж валюти. НБУ у разі виникнення дисбалансів буде згладжувати курсові коливання та стабілізувати ситуацію на ринку. Для цього НБУ має достатній запас міжнародних резервів – майже 30 млрд. доларів США. Курс долара вже досягає позначки 40 грн. Очікується, що у 2023 році курс долара сягне 50 грн.

В рамках підтримки світовою спільнотою Україна отримала фінансову допомогу від інших країн (США, ЄС, Канада, Великобританія та інші) та фінансових організацій (Світовий Банк, МВФ та інші) на суму 13 млрд. доларів США. Це забезпечило фінансову стабільність на короткостроковому горизонті.

Вплив війни на фінансовий сектор проявляється через такі складові як:

- перебої в роботі банківської системи, значне пошкодження або знищення банківської інфраструктури в районах воєнних дій;

ПЗНВІФ «Міський квартал»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (в тисячах гривень)

- зниження ліквідності;
- скорочення кредитного портфелю через фактичне припинення нового кредитування (крім кредитування державними банками критично значимих в умовах воєнного стану секторів та підприємств);
- різке (не менше як на 50%) зниження операційного доходу через скорочення попиту на послуги з боку клієнтів, запроваджені "кредитні канікули", обмеження валютних операцій тощо, що може мати наслідком операційну збитковість у середньостроковій перспективі;
- неспроможність частини позичальників обслуговувати кредити, погіршення платіжної дисципліни через припинення роботи багатьох підприємств, втрату джерел доходу фізичними особами (зокрема, біженцями), вимушену зміну місця проживання мільйонів громадян України;
- зниження величини капіталу через знецінення активів, недоотримання доходів, матеріальні втрати.

Непередбачуваність сценаріїв подальшого розгортання воєнних дій не дає змоги точно оцінити, яка частка клієнтів зможе повернутися до нормального функціонування і в якому часовому горизонті. Проте навіть за оптимістичного сценарію подій втрати для фінансових компаній будуть суттєвими.

За таких умов НБУ спростив вимоги до поточної роботи фінансових компаній та відмовився від запровадження нових регуляторних вимог.

З огляду на ситуацію керівництво Компанії проводить щоденний оперативний моніторинг діяльності та забезпечує швидке реагування на поточні події та зміну ситуації. Також, оцінюючи можливі сценарії розвитку подій та виходячи з специфіки активів, керівництво Компанії оцінює можливі втрати, як нижчі ніж в середньому по галузі та такими, що не вплинуть на здатність Компанії продовжувати діяльність на безперервній основі.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Учасникам ПЗНВІФ «Міський квартал»

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Пайового закритого недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду «МІСЬКИЙ КВАРТАЛ» (далі – Компанія), що складається зі Баланс (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2021 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про власний капітал та Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2021 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

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 Компанії згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами з незалежності) 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, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 24 у фінансовій звітності, в якій розкривається, що 24 лютого 2022 російські війська почали вторгнення в Україну з Росії, Білорусі, Криму, сходу України. Хоча подальші перспективи геть невизначені, економічні наслідки вже зараз дуже серйозні: кількість біженців перевищує 7 мільйони, крім того, мають місце масштабні руйнування ключової інфраструктури в Україні. Збитки, які російська армія нанесла інфраструктурі України, сягають щонайменше 200 млрд. доларів США, а загальні збитки перевищили 500 млрд. доларів США. В результаті військових дій половина українських підприємств та суб'єктів господарювання припинили тимчасово або повністю свою діяльність. Як зазначено в Примітці 24, ці події або умови разом із іншими питаннями, викладеними в Примітці 24, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Наші обов'язки та обов'язки управлінського персоналу щодо безперервної діяльності описані у відповідних розділах цього звіту.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» 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 Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це

застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

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 Компанії 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 Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, 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.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Закон України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»

Відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» аудитори мають надати додаткову інформацію та заповнення.

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування	ТОВ АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «КРОУ УКРАЇНА»
Місцезнаходження	04210, м. Київ, Оболонська Набережна 33
Інформація про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів	Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 3681 Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес

Вимоги до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку

Відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, які затверджені рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555, аудитори мають надати додаткову інформацію та заповнення.

Відомості про аудиторську фірму

Ідентифікаційний код юридичної особи	33833362
Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	www.crowe.com.ua
Дата та номер договору на проведення аудиту	№22/1338-F від 21.01.2022
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	24.01.2022 - 01.09.2022

Відомості про Фонд

Повне найменування	Пайовий закритий недиверсифікований венчурний інвестиційний фонд «МІСЬКИЙ КВАРТАЛ»
Інформація про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності	Не застосовано до ІСІ
Чи є суб'єкт господарювання контролером/учасником небанківської фінансової групи	Ні
Чи є суб'єкт господарювання підприємством, що становить суспільний інтерес	Ні
Материнські компанії	Відсутні
Дочірні компанії	Відсутні
Правильність розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР	Фонд не здійснює розрахунок пруденційних показників, оскільки дія Положення щодо пруденційних нормативів професійної

Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє активами ІСІ на звітну дату	діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, яке затверджено Рішення НКЦПФР від 01.10.2015 №1597, не поширюється на діяльність Фонду, тому ми не висловлюємо думку по даному питанню ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» ЄДРПОУ 34981382
Повне найменування (для КІФ та ПІФ)	Пайовий закритий недиверсифікований венчурний інвестиційний фонд «МІСЬКИЙ КВАРТАЛ»
Тип, вид та клас фонду	Закритий, недиверсифікований, венчурний
Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування	09.08.2007 № 729
Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування	233729
Строк діяльності інвестиційного фонду	09.08.2027
Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам (при розкритті інформації про діяльність КІФ)	Розмір статутного капіталу Фонду, відповідає новій редакції Статуту, який затверджено Протоколом №08/09-21 від 08.09.2021 та з урахуванням випуску акцій для здійснення діяльності зі спільного інвестування, становить 250 000 000,00 грн.
Повнота формування та сплати статутного капіталу (для КІФ при внесенні змін до його статуту) у встановлені законодавством терміни (сплачено повністю чи частково). У разі якщо статутний капітал сплачено не у повному обсязі, зазначається розмір сплаченої та несплаченої частини статутного капіталу	Статутний капітал Фонду сформовано та сплачено частково у встановлені законодавством терміни. Розмір сплаченої частини статутного капіталу Фонду становить 4 388 000,00 грн, несплаченої 245 612 000,00 грн.
Відповідність стану корпоративного управління частині третій ст. 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» (для КІФ)	Частина третя ст. 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» не встановлює вимоги щодо відповідності стану корпоративного управління
Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів ІСІ	Фондом дотримано вимоги нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів ІСІ
Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі ІСІ, вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ІСІ	Склад та структура активів, що перебувають у портфелі ІСІ, відповідають вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ІСІ
Дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ	Фондом дотримано вимоги законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ
Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством	Розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством
Пов'язані сторони та операції з ними, які не були розкриті	Фондом достовірно, в усіх суттєвих аспектах розкрито інформацію щодо пов'язаних сторін та операції з ними (Примітка 23 «Розрахунки та операції з пов'язаними сторонами»). В процесі виконання процедур з аудиту фінансової

звітності нами не встановлено не ідентифікованих Фондом пов'язаних сторін або суттєвих операцій з ними.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є Віталій Гавриш.

За і від імені ТОВ АК «КРОУ УКРАЇНА»

Партнер /
Директор з аудиту

№100594 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності



Віталій Гавриш

м. Київ, Україна

01 вересня 2022

