

Титульний аркуш

23.09.2025

(дата реєстрації особою електронного документа)

11

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення).

Директор

(посада)

(місце для накладання
електронного підпису
уповноваженої особи
емітента/особи, яка надає
забезпечення, що базується на
кваліфікованому сертифікаті
відкритого ключа)

Двигало Костянтин

Володимирович

(прізвище та ініціали керівника або
уповноваженої особи)

Річний звіт
: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ
"СЕРВІС" (34486072)
за 2021 рік

Рішення про затвердження річного звіту:

Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA

Особа, яка здійснює подання звітності та/або звітних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено
на власному вебсайті емітента

ek-service.com.ua

(URL-адреса вебсайту)

23.09.2025

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

Товариство не проходило рейтингову оцінку.

Емітент не бере участі у судових справах.

Штрафні санкції у звітному періоді не накладались.

Посада корпоративного секретаря відсутня.

Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції відсутня, в зв'язку з тим, що товариство не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води за класифікатором видів економічної діяльності.

Інформація про собівартість реалізованої продукції відсутня, в зв'язку з тим, що товариство не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води за класифікатором видів економічної діяльності.

Емітент не брав участі в створенні юридичних осіб.

Філіали або інші відокремлені структурні підрозділи не створені.

Облік часток учасників Товариства в обліковій системі НДУ не ведеться.

Акції не випускались.

Інші цінні папери, крім облігацій, деривативні цінні папери емітентом не випускались.

У власності працівників особи інші цінні папери (крім акцій) відсутні.

Кодекс корпоративного управління уповноваженим органом емітента не затверджувався.

Рішення про застосування іншого кодексу не приймалось.

Емітент у звітному році не застосовував практику корпоративного управління понад визначені законодавством вимоги.

Загальні збори учасників у звітному році не скликались.

Рада не створена.

Колегіальний виконавчий орган не створений.

Посада корпоративного секретаря відсутня.

Система внутрішнього контролю, а також структурні підрозділи, які виконують функції внутрішнього контролю не створені.

Обмеження прав участі та голосування на загальних зборах відсутні.

Інші посадові особи (крім ради і виконавчого органу) чинним статутом товариства не передбачені.

Уповноваженим органом емітента не укладались цивільно-правові договори з членами ради та директором щодо виплати їм винагороди.

Внутрішній документ про політику розкриття інформації Уповноваженим органом емітента не затверджувався.

Посада радника відсутня.

Емітент не здійснює діяльність на ринку фінансових послуг, тому звіт про сталий розвиток не подається.

Серед учасників товариства юридичних осіб з держав зони ризику, фізичних осіб, постійним місцем проживання яких є держави зони ризику немає.

У емітента відсутні будь-які відносини з іноземними державами зони ризику, в тому числі з їх громадянами, юридичними особами.

У Емітента відсутня інформація про наявність корпоративних договорів, укладених його учасниками.

Емітент не володіє інформацією про наявність будь-яких договорів та/або правочинів, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом.

Будь-які винагороди або компенсації посадовим особам емітента в разі їх звільнення не передбачені.

Уповноваженим органом емітента не затверджувався внутрішній документ, який визначає дивідентну політику.

Рішення про виплату дивідендів не приймалось.

Внутрішні документи на власному сайті не розміщувались.

Регульована (особлива) інформація протягом звітного року не виникала і не розкривалась.

Оскільки Особа є емітентами інших цінних паперів (цільових облігацій), щодо яких здійснено публічну пропозицію та/або цінні папери яких допущені до торгів на регульованому фондовому ринку, то інформація, яка міститься у річному звіті, розкривається за винятком інформації, зазначеної у підпунктах

13-17, 22, 23 пункту 35 Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами від 06.06.2023 № 608.

Особі не вдалось отримати інформацію про шлях до файлу зі звітністю страховика ТДВ Страхова компанія "Біфест".

Зміст до річного звіту

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація
2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура
3. Структура власності
4. Опис господарської та фінансової діяльності

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

3. Цінні папери

III. Фінансова інформація

1. Інформація про розмір доходу за видами діяльності особи
3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності
4. Твердження щодо річної інформації

IV. Нефінансова інформація

1. Звіт керівництва (звіт про управління)
- 1) звіт про корпоративне управління

І. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС"
2	Скорочене найменування	ТОВ "Е.К. "СЕРВІС"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	34486072
4	Дата державної реєстрації	27.06.2006
5	Місцезнаходження	01032, Україна, Київська обл., м.Київ, бульвар Тараса Шевченка, будинок 35, ГНП №7. Фактичне: 01032, Україна, Київська обл., м.Київ, бульвар Тараса Шевченка, будинок 35, ГНП №7
6	Адреса для листування	
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	V Так Ні
9	Категорія підприємства	V Велике Середнє Мале Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	office@ek-service.com.ua
11	Адреса вебсайту	ek-service.com.ua
12	Номер телефону	(044) 221-08-69
13	Статутний капітал, грн	120035000
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	37
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	3039,4
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	41.20 - Будівництво житлових і нежитлових будівель 41.10 - Організація будівництва будівель 46.90 - Неспеціалізована оптова торгівля
19	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева Інше

Інформація щодо усіх випусків цінних паперів, за якими надається забезпечення:

№ з/п	Номер ISIN	Повне найменування емітента	Ідентифікаційний код емітента	Вид забезпечення
1	2	3	4	5
1	UA4000194534	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ СТРАХОВА КОМПАНІЯ БІФЕСТ	37859390	Страховання ризиків непогашення основної частини боргу
2	UA4000194542	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ СТРАХОВА КОМПАНІЯ БІФЕСТ	37859390	Страховання ризиків непогашення основної частини боргу
3	UA4000194559	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ СТРАХОВА КОМПАНІЯ БІФЕСТ	37859390	Страховання ризиків непогашення основної частини боргу

Інформація щодо всіх осіб, які надають забезпечення за зобов'язаннями емітента:

№ з/п	Повне найменування	Ідентифікаційний код юридичної особи	Вид забезпечення
1	2	3	4
1	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ СТРАХОВА КОМПАНІЯ БІФЕСТ	37859390	Страховання ризиків непогашення основної частини боргу

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "ТАСКОМБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	09806443
	IBAN	UA5933950000000026007519489001
	Валюта рахунку	гривня

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

Органи управління

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Загальні збори учасників	Вищий орган Товариства	Учасники Товариства
2	Директор	Одноосібний виконавчий орган	Директор - Двигало Костянтин Володимирович

Інформація щодо посадових осіб

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашеність судимості за корисливі посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Директор	Двигало Костянтин Володимирович			1983	Вища, економічна	29	товариство з обмеженою відповідальністю "Експлуатаційна компанія "Сервіс" 34486072 Директор.	11.05.2021 До прийняття рішення про звільнення	Ні

Організаційна структура

<https://ekserv.wixsite.com/ek-service/>

3. Структура власності

<https://ekserv.wixsite.com/ek-service/>

4. Опис господарської та фінансової діяльності

Належність особи до будь-яких об'єднань підприємств, повне найменування та місцезнаходження об'єднання, опис діяльності об'єднання, строк участі особи у відповідному об'єднанні, роль особи в об'єднанні, посилання на вебсайт об'єднання.

Особа не належить до будь-яких об'єднань підприємств.

Спільна діяльність, яку особа проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому зазначаються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік з кожного виду спільної діяльності.

Особа не здійснює спільної діяльності з іншими організаціями, підприємствами, установами.

Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо).

Ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності здійснювати згідно з нормами національних П(С)БО. Норми МСФЗ не застосовувати. Здійснювати нарахування амортизації ОЗ прямолінійним методом. Переоцінку об'єктів ОЗ проводити відповідно до абзаців першого і другого п. 16 П(С)БО 7 "Основні засоби" у випадку, якщо залишкова вартість окремого об'єкта більш ніж на 10 % відрізняється від його справедливої вартості на дату балансу. Рішення про проведення переоцінки (із зазначенням групи переоцінюваних об'єктів ОЗ) приймається керівником підприємства шляхом видання відповідного наказу. Використовувати такі методи оцінки вибуття запасів:

- за середньозваженою собівартістю, що визначається за місяць у порядку, встановленому п. 18 П(С)БО 9 "Запаси" - при вибутті запасів у виробництво;
- за матеріальними нормативними затратами - при вибутті незавершеного виробництва та готової продукції з подальшим коригуванням оцінки до фактичної виробничої собівартості.

Опис обраної політики щодо фінансування діяльності особи, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності.

Фінансування діяльності здійснюється за рахунок власних та залучених коштів через розміщення іменних цільових забезпечених облігацій.

Опис політики щодо досліджень та розробок, сума витрат на дослідження та розробку за звітний рік.

Наукові дослідження та розробки емітентом не проводилися. У зв'язку із зміною напрямку діяльності емітент проводив моніторинг новітніх технологій в галузі будівництва та архітектури, з метою залучення розробок та устаткування, які суттєво знизять собівартість будівництва, поліпшать експлуатаційні якості, споживчу та екологічну безпеку житла.

Інформація щодо продуктів (товарів або послуг) особи:

1) опис продуктів (товарів та/або послуг), які виробляє/надає особа: будівництво житлових будівель;

2) обсяги виробництва: 1618,1 кв. м.

3) середньореалізаційні ціни продуктів: 59 000 грн. за кв. м.

4) загальна сума виручки: 211799,3 тис. грн.

5) загальна сума експорту, частка експорту в загальному обсязі продажів: відсутній

6) залежність від сезонних змін відсутня

7) основні клієнти (більше 5 % у загальній сумі виручки): ТОВ "АРСАН- БУД", ТОВ " ДОМІАН", ТОВ "КОМО Україна", ПАТ "РОКИТНІВСЬКИЙ СКЛЯНИЙ ЗАВОД "

8) ринки збуту та країни, в яких особою здійснюється діяльність Україна;

9) канали збуту прямий продаж кінцевому споживачеві, онлайн-платформи, а також продаж через партнерські програми.

10) основні постачальники та види товарів та/або послуг, які вони постачають/надають особі, країни з яких здійснюється постачання/надання товарів/послуг: ТОВ "ВІНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ" (буд. роботи).

11) особливості стану розвитку галузі, в якій здійснює діяльність особа :

попит на первинну житлову нерухомість зріс на 12%. Компанії повинні мати можливість реалізувати гібридну модель, яка поєднує традиційні бізнес-процеси з додатковими процесами, такими як інтеграція даних моделі BIM на всіх етапах життєвого циклу активів, підтримка структурованих пакетів робіт на будівельному майданчику, комплектування та складання, стандартизація, нумерація деталей і більш дисциплінований ланцюг постачання, логістика та контроль запасів, а для деяких і виробництво.

12) опис технологій, які використовує особа у своїй діяльності :

стандартизація та платформи, проектування з урахуванням вимог виробництва та збірки, цифровий дизайн.

13) місце особи на ринку, на якому вона здійснює діяльність

Ринок включає купівлю, продаж, оренду та інвестування в нерухомість, таку як будівлі, квартири та земельні ділянки, а для визначення місця потрібен аналіз ролі та цілей на цьому ринку. Девелоперські компанії в Україні займають одне з основних положень на ринку нерухомості в Україні.

14) рівень конкуренція в галузі, основні конкуренти особи

на ринку будівельних тендерів в Україні бере участь багато компаній, що свідчить про високий рівень конкуренції. Існує широкий спектр проектів, від малих до великих, що забезпечує можливості для різних категорій компаній. Великий вибір державних та приватних організаторів також сприяє конкуренції. Основними конкурентами є Будівельна компанія KANBUD, КОРПОРАЦІЯ ТАРЯН ГРУП

15) перспективні плани розвитку особи:

враховуються різні аспекти, такі як планування, фінансування, проектування, будівництво, маркетинг та управління нерухомістю. Управління нерухомістю стало важливим елементом, зокрема управління комерційною нерухомістю та управління спільнотами власників нерухомості.

Опис ризиків, як притаманні діяльності особи, підходи до управління ризиками, заходи особи щодо зменшення впливу ризиків.

Політичні ризики, пов'язані з нестабільністю господарського, податкового, банківського, земельного та іншого законодавств в Україні. Фінансові ризики пов'язані із забезпеченням доходів, що залежать від здачі комплексів в експлуатацію. Заходи пов'язані із формуванням зовнішнього ділового середовища (партнери, холдинги, спільні підприємства), розробкою системи заходів щодо зниження потреби в обігових коштах за рахунок ритмічності роботи, зменшення запасів, роботи з клієнтами, невідкладне і постійне проведення досліджень вимог споживачів (фізичних та юридичних осіб), розробкою і використанням продуманої системи контролю якості послуг на всіх етапах їх створення та продажу,

використанням підходу диверсифікованості джерел доходу.

Стратегія подальшої діяльності особи щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність особи в майбутньому).

Стратегія подальшої діяльності емітента полягає у покращенні фінансового стану Товариства, залучення до участі в будівництві юридичних осіб - партнерів, з метою спільної участі у будівництві.

Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років, а також якщо плануються будь-які значні інвестиції або придбання, то також необхідно надати їх опис, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування.

Значних інвестицій та придбання не планується.

Основні засоби особи, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини особи щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання, спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, методи фінансування, прогнозні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення.

Основні засоби Товариства становили його власні необоротні матеріальні активи, котрі визнані у відповідності до Стандарту №7 "Основні засоби" на підставі вірогідності одержання у майбутньому економічної вигоди.

Проблеми, які впливають на діяльність особи, в тому числі ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень.

Діяльність емітента залежить від стабільної економічної ситуації в країні, купівельної спроможності покупців, можливості кредитування банківськими установами.

Політичні ризики, пов'язані з нестабільністю господарського, податкового, банківського, земельного та іншого законодавства в Україні.

Юридичні ризики, пов'язані з недосконалістю законодавства, нечітко оформленими документами, неясністю судових заходів у випадку розбіжностей між засновниками.

Технічні ризики, пов'язані із можливо невчасним будівництвом, затримка у введенні в експлуатацію технічних систем.

Макроекономічні та форс-мажорні ризики.

Погіршення загальної економічної ситуації в країні, валютні ризики, пов'язані із курсовими коливаннями.

Недосконалість законодавства в сфері планування територій і забудов міста, житлової політики, розробки енерго- та екологоефективних архітектурно-будівельних систем, тощо.

Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів (контрактів).

В звітному періоді всі зобов'язання виконувалися відповідно до умов визначених договорами.

Середньооблікова чисельність штатних працівників особи, середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом, чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня), розмір фонду оплати праці. Крім того, зазначається про факти

зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року.

Середньооблікова чисельність працівників: штатних - 27, сумісників - 8, фонд оплати праці за за 2021 рік склав 3039,4 тис.грн. , порівняно з минулим періодом збільшився на 916 тис.грн

Інформація щодо отриманих особою ліцензій

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5
Дозвіл на виконання будівельних робіт	2136-Пч/Р	17.08.2006	Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва	

Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані основні засоби, тис. грн		Основні засоби, усього, тис. грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	5 004,1	4 098,5	0	0	5 004,1	4 098,5
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	278,4	113,7	0	0	278,4	113,7
транспортні засоби	1 530,1	991,3	0	0	1 530,1	991,3
земельні ділянки	2 908	2 908	0	0	2 908	2 908
інші	287,6	85,5	0	0	287,6	85,5
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	5 004,1	4 098,5	0	0	5 004,1	4 098,5
Додаткова інформація	машини обладнання 113,7 тис.грн,земельні ділянки 2908,0 тис.грн. інші 1076,8 тис.грн Терміни та умови користування основними засобами (за основними групами): -земельні ділянки - до повного використання, відповідно до технічних характеристик; - машини та обладнання - до повного використання, відповідно до технічних характеристик; - інші - до повного використання, відповідно до технічних характеристик. Первісна вартість основних засобів станом на 31.12.2021р. склала 8242,9 тис. грн. Ступінь зносу основних засобів: станом на 31.12.2021р. склала 4144,4 тис. грн. Суттєві зміни у вартості основних засобів зумовлені: суттєвих змін не було. Інформація про всі обмеження на використання майна емітента: обмеження відсутні.					

--	--

Інформація щодо вартості чистих активів

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів, тис.грн	87 577,3	92 563,8
Статутний капітал, тис.грн	120 035	120 035
Скоригований статутний капітал, тис.грн	120 035	120 035
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до розміру зареєстрованого статутного капіталу особи	73	77
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до вартості чистих активів за попередній звітний період	94	91
Висновок	Розрахунок вартості чистих активів: Власний капітал (вартість чистих активів) товариства - різниця між сукупною вартістю активів товариства та вартістю його зобов'язань перед іншими особами. Вартість чистих активів Емітента менша від розміру статутного капіталу. Вартість чистих активів у звітному періоді менша від розміру статутного капіталу, проте становить 72,96% від статутного капіталу, тому обов'язок перед посадовими особами емітента, передбачений ч. 2 ст. 16 Закону України "Про акціонерні товариства" не виникає.	

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
		0	0	
Зобов'язання за цінними паперами	X	122 365,7	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	122 365,7	X	X
Зобов'язання за облігаціями серії А	10.02.2017	93 028	0	01.06.2020
Зобов'язання за облігаціями серії В	10.02.2017	22 671	0	01.06.2020
Зобов'язання за облігаціями серії С	08.06.2017	6 666,7	0	01.06.2020
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
		0	0	
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
		0	0	
за вексями (всього):	X	0	X	X
		0	0	
за іншими цінними паперами (у тому	X	0	X	X

числі за деривативами) (за кожним видом):				
		0	0	
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
		0	X	
Податкові зобов'язання	X	129,8	X	X
		129,8	X	
Фінансова допомога на зворотній основі	X	655 816,7	X	X
		655 816,7	X	
Інші зобов'язання та забезпечення	X	1 797 249	X	X
		1 797 249	X	
Усього зобов'язань та забезпечень	X	2 575 561,2	X	X

Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04107, Україна, Київська обл., м.Київ, вул. Тропініна, 7-г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	2092
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	НКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013
Міжміський код та телефон	0443630401
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	63.11 - Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана з ними діяльність 18.20 - Тиражування звуко-, відеозаписів і програмного забезпечення 62.01 - Комп'ютерне програмування
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність Центрального депозитарію

Повне найменування або ім'я	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРАХОВА КОМПАНІЯ "БІФЕСТ"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з додатковою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	37859390
Місцезнаходження	04073, Україна, Київська обл., Оболонський р-н р-н, м.Київ, ЛИВАРСЬКА, БУДИНОК 7
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АВ №594351
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України

Дата видачі ліцензії або іншого документа	22.02.2012
Міжміський код та телефон	(044) 2200755
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	65.12 - Інші види страхування, крім страхування життя 65.20 - Перестрахування 66.22 - Діяльність страхових агентів і брокерів
Вид послуг, які надає особа	Страхування

Повне найменування або ім'я	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "Імона-аудит"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	23500277
Місцезнаходження	01030, Україна, Київська обл., м.Київ, вул. Пирогова, 2/37
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	0791
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	26.01.2001
Міжміський код та телефон	(044) 565-77-22, (044) 574-51-75
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.20 - Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультування з питань оподаткування
Вид послуг, які надає особа	Аудиторські послуги

Повне найменування або ім'я	Товариство з обмеженою відповідальністю <ВІНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ>
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	38449605
Місцезнаходження	01133, Україна, Київська обл., м.Київ, Мечнікова, 3
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ № 525836
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державною архітектурно - будівельною інспекцією України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	16.02.2015
Міжміський код та телефон	044 221 08 69
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	41.20 - Будівництво житлових і нежитлових будівель 68.10 - Купівля та продаж власного нерухомого майна
Вид послуг, які надає особа	Будівельні послуги

Повне найменування або ім'я	Державна установа "Агенство з розвитку інфраструктури фондового ринку України"
РНОКПП	
УНЗР	

Організаційно-правова форма	Державне підприємство
Ідентифікаційний код юридичної особи	21676262
Місцезнаходження	03150, Україна, Київська обл., м.Київ, вул. Антоновича, 51, оф. 1206
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	DR/00002/ARM; DR/000
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	НКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	18.02.2019
Міжміський код та телефон	(044) 498-38-15
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	63.11 - Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана з ними діяльність 84.13 - Регулювання та сприяння ефективному веденню економічної діяльності 62.02 - Консультування з питань інформатизації
Вид послуг, які надає особа	Діяльність з подання звітності та/або адміністративних даних до НКЦПФР; розміщення регульованої інформації в Загальнодоступній інформаційній базі даних НКЦПФР

3. Цінні папери

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

Інформація про облігації

[illegible]

		списку 09.11.2018р. На кінець звітнього року торги призупинені. Метою емісії було залучення фінансових ресурсів для будівництва Офісно-житлового центру по вул. Мечнікова, 11-А у Печерському районі м. Києва (житловий будинок №2). При погашенні, одна іменна цільова забезпечена облігація Серій В, дає право на отримання у власність 0,01 кв.м загальної площі приміщення громадського призначення в Офісно-житловому центрі на вул. Мечникова, 11-А, у Печерському районі м. Києва (житлового будинку № 2) Кількість Викуплених облігацій -0. Кількість погашених облігацій - 211741шт. Подання до НКЦПФР звіту про результати погашення не здійснювалось.										
09.06.2016	68/2/2016	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000194559	цільові	171,57	343 878	Електронні іменні	58 999 148,46	0	-	0	01.06.20
Додаткова інформація		Розміщення облігацій відбувалось шляхом публічної пропозиції. Торгівля облігаціями здійснювалась на АТ "Фондова біржа ПФТС" на зовнішніх ринках облігації не торгувались. Дата включення до позалістингового списку біржі 10.02.2017р., дата виключення з списку 09.11.2018р. На кінець звітнього року торги призупинені. Метою емісії було залучення фінансових ресурсів для будівництва Офісно-житлового центру по вул. Мечнікова, 11-А у Печерському районі м. Києва (житловий будинок №3). При погашенні, одна іменна цільова забезпечена облігація Серій С, дає право на отримання у власність 0,01 кв.м загальної площі приміщення громадського призначення в Офісно-житловому центрі на вул. Мечникова, 11-А, у Печерському районі м. Києва (житлового будинку № 3) Кількість Викуплених облігацій -0. Кількість погашених облігацій- 305021шт. Подання до НКЦПФР звіту про результати погашення не здійснювалось.										

Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску, грн	Вид забезпечення (порука/ застава/ страхування/ гарантія)	Повне найменування поручителя/ страховика/ гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8
09.06.2016	68/2/2016	UA4000194559	58999148,46	страхування	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРАХОВА КОМПАНІЯ "БІФЕСТ"	37859390	58999148,46

Додаткова інформація	Емітентом укладено договір добровільного страхування фінансових ризиків підприємства: № 0704/17-ФР/8 від 14.01.2017 р.						
09.06.2016	67/2/2016	UA40001 94542	58999148, 46	страхування	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРАХОВА КОМПАНІЯ "БІФЕСТ"	37859390	58999148,46
Додаткова інформація	Емітентом укладено договір добровільного страхування фінансових ризиків підприємства: № 0704/17-ФР/8 від 14.01.2017 р.						
09.06.2016	66/2/2016	UA40001 94534	16624498 1,91	страхування	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРАХОВА КОМПАНІЯ "БІФЕСТ"	37859390	166244981,91
Додаткова інформація	Емітентом укладено договір добровільного страхування фінансових ризиків підприємства: № 0704/17-ФР/8 від 14.01.2017 р.						

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)
Готовність офісно-житлового центру по вул. Мечникова, 11-А, у Печерському районі м. Києва>
на кінець звітного року:
Зведення будинку 87%

III. Фінансова інформація

1. Інформація про розмір доходу за видами діяльності особи

Вид діяльності особи із зазначенням найменування та коду за КВЕД	Розмір доходу особи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), тис.грн	Відсоткове вираження по відношенню від сукупного доходу особи за результатами звітного року
1	2	3
41.20 - Будівництво житлових і нежитлових будівель	15155,8	100

3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

Довідка щодо відомостей про аудиторський звіт щодо фінансової звітності за звітний рік:

1	Повне найменування	
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ТОВ "Аудиторська фірма "Імона - Аудит"
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	23500277
5	Реєстраційний номер облікової картки платника податків / серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків відповідно до закону) для аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність	
6	Реєстровий номер та дата внесення реєстрової інформації до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності аудиторської фірми	0791 24.10.2017
7	Реєстровий номер аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0791
8	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (аудитори - "1"; суб'єкти аудиторської діяльності - "2"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності - "3"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес - "4")	1 - аудитори
9	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2020 по 31.12.2020
10	Думка аудитора (немодифікована - "01"; із застереженням - "02"; негативна - "03"; відмова	02 - із застереженням

	від висловлення думки - "04")	
11	Номер та дата договору на проведення аудиту	25-1/03 від 25.03.2020
12	Дата початку та дата закінчення аудиту	з 01.04.2021 по 23.04.2021
13	Дата аудиторського звіту	23.04.2021
14	Інформація про виявлені факти аудитором або ключовим партнером при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності підприємства, що становить суспільний інтерес, що могли мати місце або мали місце порушення, зокрема шахрайство щодо фінансової звітності такого підприємства, та інформація про вжиття відповідних заходів щодо усунення цих порушень органом управління підприємства	--

Аудиторський звіт до річної фінансової звітності:
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ

Користувачам фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС"
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Розділ "Звіт щодо фінансової звітності"

Думка із застереження

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС", ідентифікаційний номер юридичної особи: 34486072, місцезнаходження: 01032, м. Київ, бульвар Тараса Шевченка, буд.35, г.н.п.№7 (надалі -Товариство), що є юридичною особою, яка відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" №996-XIV від 16.07.1999 року зі змінами та доповненнями, визнана малим підприємством, (надалі -Товариство), що складається з Балансу (форма № 1-м) станом на 31 грудня 2021 року, та Звіту про фінансові результати (форма № 2-м) за рік, що закінчився зазначеною датою.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаних в розділі "Основа для думки із застереженням" нашого звіту, перевірена фінансова звітність Товариства, що додається, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" №996-XIV від 16.07.1999 року зі змінами та доповненнями та Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку України (НП(с)БО) зокрема до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 25 "Спрощена фінансова звітність".

Основа для думки із застереженням

За результатами аудиторської перевірки фінансової звітності Товариства за 2021 рік Аудитор зауважив наступне:

" В складі активі Товариства обліковуються поточні фінансові інвестиції, що згідно вимог Наказу про облікову політику та вимог П(С)БО 12 "Фінансові інвестиції" мають обліковуватись за справедливою вартістю або ж якщо справедливую вартість їх достовірно визначити неможливо, вони відображаються на дату балансу за їх собівартістю з урахуванням зменшення корисності інвестиції, однак аналіз зазначених інвестицій на предмет зменшення корисності станом на 31.12.2021 року проведена не було. Балансова вартість таких інвестицій станом на 31.12.2021 року складає 275 805,7 тис. грн., що становить 10,36% валюти балансу. На думку аудиторів вплив можливих коригувань може бути суттєвим (вартісне визначення такого впливу на практиці є не можливим без залучення Товариством

фахового оцінювача) проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Товариства;

" Аудитори не мали змоги підтвердити вартість запасів Товариства за допомогою інших аудиторських процедур через характер запасів Товариства, що відображені на балансі Товариства за собівартістю на загальну суму 1 573 487,8 тис. грн., залишки по яких підтверджено даними складського та аналітичного обліку та даними проведеної інвентаризації. Оскільки, аудиторська перевірка проводилась у 2023 році та мала обмеження в часі, аудитори не брали участі у проведенні інвентаризації, а тому констатуємо лише зазначені керівництвом дані, згідно підсумків. Можливо, у присутності аудитора під час інвентаризації, відображення активів Товариства у фінансовій звітності мало б інше значення, вплив змін в оцінках міг бути значним проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Товариства.

" Значну частину активів Товариства становить інша поточна дебіторська заборгованість, що станом на 31.12.2021 року обліковується в сумі 514 123,1 тис. грн., аудитори наголошують на необхідності проведення Товариством аналізу дебіторської заборгованості на предмет її знецінення. На думку аудитора вплив можливих коригувань при проведенні відповідного аналізу може бути суттєвим, проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Товариства.

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" №2258-VIII від 21.12.2017 року і Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів та у відповідності з вимогами Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок" № 3480-IV від 23.02.2006 р., Закону України "Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні" № 448/96-ВР від 30.10.1996 р. (зі змінами та доповненнями) інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі "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", що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 555 від 22.07.2021 року.

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 етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності

Несприятливе зовнішнє та внутрішнє середовище у зв'язку з військовою агресією російської федерації та введенням в Україні воєнного стану, в умовах складної економічної ситуації, коливання курсу національної валюти, відсутність чинників покращення інвестиційного клімату в сукупності створюють суттєву невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі та яка може вплинути на майбутні операції та можливість збереження вартості його активів. Вплив такої майбутньої невизначеності наразі неможливо оцінити.

Ця фінансова звітність не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутнє діяльності Товариства на даний момент з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова звітність не містить коригувань, які могли би бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2021 рік, що подається Товариством згідно статті 40 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок" № 3480-IV від 23.02.2006 р., а також у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Товариства. Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з

будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками в Товаристві.

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 вимог П(с)БО, 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 застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому. Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування компанії.

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, який містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо таке 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.

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

Розділ "Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів"

В цьому Розділі наведена інформація, щодо ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ СЕРВІС, розкриття якої передбачено у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі "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", що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Основні відомості про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС" наведені в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС"
2	Код за ЄДРПОУ	34486072
3	Місцезнаходження юридичної особи	01032, м. Київ, бульвар Тараса Шевченка, будинок 35, Група нежилых приміщень №7
4	Дата державної реєстрації	27.06.2006р
5	Види діяльності за КВЕД	41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель
46.90	Неспеціалізована оптова торгівля;	
68.10	Купівля та продаж власного нерухомого майна;	
68.20	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;	
70.22	Консультавання з питань комерційної діяльності й керування;	
71.12	Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах;	
41.10	Організація будівництва будівель.	
6	Ліцензії (дозволи) на здійснення діяльності	Дозвіл на виконання будівельних робіт №2136-Пч/Р від 17.08.2006р. виданий Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва (зі змінами та уточненнями: ІУ 120132670355 від 24.09.2013р., лист Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві від 02.10.2013 р., ІУ 120142450539 від 02.09.2014р.)
7	Керівник	Двигало Костянтин Володимирович
8	Головний бухгалтер	Радько Ольга Валеріївна
9	Кількість працівників	37

Назва Товариства, його організаційно-правова форма господарювання та види діяльності відповідають Статуту та відображені в Статуті достовірно.

На думку аудитора, станом на дату аудиту, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ СЕРВІС, в повному обсязі розкрито інформація про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за №768/36390. Кінцевого бенефіціарного власника, станом на дату аудиту, Товариство не має. Структура власності має наступний вигляд:

Схематичне зображення структури власності клієнта - юридичної особи

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ СЕРВІС

(надалі - ТОВ "Е.К. "СЕРВІС")

Караулова

Неля

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ СЕРВІС не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та не являється підприємством, що становить суспільний інтерес згідно Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні"

Щодо наявності материнських або дочірніх компаній.

Станом на дату аудиту ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ СЕРВІС не має материнських та дочірніх компаній.

Відповідність розміру статутного капіталу інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань

За даними бухгалтерського обліку та Фінансової звітності Товариства, розмір статутного капіталу станом на 31.12.2021 року становить 120 035 000,00 (сто двадцять мільйонів тридцять п'ять тисяч) гривень 00 копійок, що відповідає даним Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Повнота формування та сплати статутного капіталу

Для обліку статутного капіталу Товариство використовує рахунок бухгалтерського обліку 401 "Статутний капітал".

У Товариства станом на 31 грудня 2021 року та на дату складання висновку зареєстрований та повністю сформований виключно грошовими коштами статутний капітал становить 120 035 000,00 (сто двадцять мільйонів тридцять п'ять тисяч) гривень 00 копійок.

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Товариства установчим документам ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФУДНЕТ", було створено відповідно до рішення Установчих Зборів Засновників (Протокол №1 від 16 травня 2006 р.) та зареєстровано Шевченківською районною у м. Києві державною адміністрацією, реєстраційний номер 10741020000018050 від 27 червня 2006 року, загальний обсяг Статутного капіталу ТОВ "ФУДНЕТ" становив 35 000,00 (тридцять п'ять тисяч) гривень 00 коп.. Статутний капітал Компанії формувався виключно грошовими коштами і розподілявся таким чином (інформація наведена в Таблиці 2):

Таблиця 2

№ п/п	Засновники Товариства	Загальна сума внеску (грн.)	Частка в статутному капіталі (%)
-------	-----------------------	-----------------------------	----------------------------------

1

1	Товариство "КТЕСІАС ХОЛДІНГС ЛІМІТЕД", засноване та зареєстроване в Республіці Кіпр 29.12.2005 р, реєстраційний номер 170015	17 500,00 грн., що за курсом НБУ на 16.05.2006 р (5,05 грн/дол.) дорівнює 3 465,35 доларів США	50,0
---	--	--	------

22 Товариство "МОРТЛОК ХОЛДІНГС ЛІМІТЕД", засноване та зареєстроване в Республіці Кіпр
 22.12.2005 р, реєстраційний номер 169827 17 500,00 грн., що за курсом НБУ на 16.05.2006 р (5,05
 грн/дол.) дорівнює 3 465,35 доларів США 50,0
 Всього: 35 000,00 100,00

На виконання своїх зобов'язань по формуванню статутного капіталу Товариства, Засновниками були здійснені внески в доларах США на загальну суму 6 930,70 доларів США, що на дату платежу за офіційним курсом НБУ 6,1717 грн./ дол. США, становило еквівалент 42 823,52 грн. В результаті чого виникла курсова різниця в розмірі 7 823,52 грн., що обліковується товариством в складі додаткового капіталу.

23.03.2007 року Зборами учасників Товариства (Протокол від 23.03.2007 р) у зв'язку зі зміною місця знаходження Товариства була затверджена нова редакція Статуту. Державну реєстрацію змін проведено Шевченківською районною у м. Києві державною адміністрацією, реєстраційний номер 10741050003018050 від 31 серпня 2007 року. Розмір статутного капіталу та склад учасників залишився без змін.

14.05.2008 року Загальними зборами учасників Товариства (Протокол №1/08 від 14.05.2008 р) у зв'язку зі зміною найменування Товариства з ТОВ "ФУДНЕТ" на ТОВ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС" була затверджена нова редакція Статуту. Державну реєстрацію змін проведено Шевченківською районною у м. Києві державною адміністрацією, реєстраційний номер 10741050010018050 від 20 травня 2008 року. Розмір статутного капіталу та склад учасників залишився без змін.

11.12.2008 року на загальних зборах учасників Товариства (протокол №4/08 від 11 грудня 2008 року) було прийнято рішення про реєстрацію змін в складі учасників товариства, розмір статутного капіталу залишився без змін.. (інформацію про склад Учасників Товариства наведено в Таблиці 3

Таблиця 3

№ п/п Учасник Товариства Загальна сума внеску (грн.) Частка в статутному капіталі (%)

	Назарчук Олена Миколаївна, ідентифікаційний код 2980823265	35 000,00	100
Всього:	35 000,00	100,00	

16.06.2009 року на загальних зборах учасників Товариства (протокол №01/09 від 16 червня 2009 року) було прийнято рішення про реєстрацію змін в складі учасників товариства, розмір статутного капіталу залишився без змін (інформацію про склад Учасників Товариства наведено в Таблиці 4

Таблиця 4

№ п/п Учасник Товариства Загальна сума внеску (грн.) Частка в статутному капіталі (%)

21	ТОВ "КОНТИНІУМ" , ЄДРПОУ 30659138	8 746,50	24,99
22	ТОВ "АКЦЕПТ ПЛЮС", ЄДРПОУ 33170616	8 746,50	24,99
33	ТОВ "СПЕЦПРОЕКТ -ПЕРСПЕКТИВА", ЄДРПОУ 33731830	8 746,50	24,99
44	ТОВ "СПЕЦПРОЕКТ -КАПІТАЛ", ЄДРПОУ34396541	8 746,50	24,99
55	ТОВ "МОЛПРОМ-ЕКСПЕРТ", ЄДРПОУ33919313	14,00	0,04
Всього:	35 000,00	100,00	

11.06.2013 року на загальних зборах учасників Товариства (протокол №04/13 від 11 червня 2013 року) було прийнято рішення про збільшення статутного капіталу товариства до 120 035 000,00 грн. та реєстрацію змін в складі учасників товариства, і затверджено статут у новій редакції. Державну реєстрацію змін проведено 20.06.2013 р. (інформацію про склад Учасників Товариства та розмір їх внесків до статутного капіталу наведено в Таблиці 5)

Таблиця 5

№ п/п Учасник Товариства Загальна сума внеску (грн.) Частка в статутному капіталі (%)

21	ТОВ "КОНТИНІУМ" , ЄДРПОУ 30659138	29 996 746,50	24,99
22	ТОВ "КОНТІ-БУД УЖГОРОД", ЄДРПОУ 33125029	29 996 746,50	24,99
33	ТОВ "СПЕЦПРОЕКТ -ПЕРСПЕКТИВА", ЄДРПОУ 33731830	29 996 746,50	24,99
44	ТОВ "СПЕЦПРОЕКТ -КАПІТАЛ", ЄДРПОУ34396541	29 996 746,50	24,99
55	ТОВ "МОЛПРОМ-ЕКСПЕРТ", ЄДРПОУ33919313	48 014,00	0,04
Всього:		120 035 000,00	100,00

На виконання своїх зобов'язань по збільшенню статутного капіталу Товариства, Учасниками були здійснені наступні внески (інформація наведена в Таблиці 6)

Таблиця 6

Засновник Товариства

Сума (грн.)

Реквізити первинного документу

ТОВ "КОНТИНІУМ" , ЄДРПОУ 30659138	29 988 000,00	Виписка з рахунку №2600.4.04318.01 в ПАТ "Банк інвестицій та заощаджень", МФО 380281 за 27.08.2013 року
ТОВ "КОНТІ-БУД УЖГОРОД", ЄДРПОУ 33125029	29 988 000,00	Виписка з рахунку №2600.4.04318.01 в ПАТ "Банк інвестицій та заощаджень", МФО 380281 за 27.08.2013 року
ТОВ "СПЕЦПРОЕКТ -ПЕРСПЕКТИВА", ЄДРПОУ 33731830	29 988 000,00	Виписка з рахунку №2600.4.04318.01 в ПАТ "Банк інвестицій та заощаджень", МФО 380281 за 27.08.2013 року
ТОВ "СПЕЦПРОЕКТ -КАПІТАЛ", ЄДРПОУ34396541	29 988 000,00	Виписка з рахунку №2600.4.04318.01 в ПАТ "Банк інвестицій та заощаджень", МФО 380281 з 27.08.2013 року по 03.06.2014 року
ТОВ "МОЛПРОМ-ЕКСПЕРТ", ЄДРПОУ33919313	48 000,00	Виписка з рахунку №2600.4.04318.01 в ПАТ "Банк інвестицій та заощаджень", МФО 380281 за 14.10.2013 року
Всього 120 000 000,00		

Станом на дату аудиту чинною є редакція статуту затверджена зборами учасників ТОВ "Е.К. "СЕРВІС"(Протокол №03/22 від 26 вересня 2022 року), згідно цієї редакції статуту розмір статутного капіталу залишився без змін, склад учасників Товариства наступний:

Таблиця 7

№ п/п Засновники Товариства Загальна сума внеску (грн.) Частка в статутному капіталі (%)

11	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОНТИНІУМ" Код ЄДРПОУ: 30659138 Адреса 43010, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ КРЕМЕНЕЦЬКА, будинок 38	29 996 746,50	24,99
22	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦПРОЕКТ-КАПІТАЛ" Код ЄДРПОУ34396541 Адреса: 43010, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ ДУБНІВСЬКА, будинок 23	18 041 260,50	15,03
33	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦПРОЕКТ-ПЕРСПЕКТИВА" Код ЄДРПОУ: 33731830 Адреса: 43010, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ ДУБНІВСЬКА, будинок 23	28 796 396,50	23,99
44	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОНТІ-БУД УЖГОРОД" Код ЄДРПОУ: 33125029 Адреса: 43010, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ ДУБНІВСЬКА, будинок 23	29 996 746,50	24,99

АКТИВАМИ "ГРОШІ ТА КАПІТАЛ" Код ЄДРПОУ: 37954084, яке діє в інтересах та за рахунок ПЗНВІФ "КОНТИНІУМ РІЕЛ ЕСТЕЙТ"

Адреса засновника: 03150, м.Київ, Печерський район, ВУЛИЦЯ ВЕЛИКА ВАСИЛЬКІВСЬКА, будинок 143/2 13 203 850,00 11,00%

Всього: 120 035 000,00 100,00

Отже статутний капітал ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС" станом на 31 грудня 2021 року складає 120 035 000,00 (сто двадцять мільйонів тридцять п'ять тисяч) гривень 00 копійок, повністю сформований виключно грошовими коштами, що відповідає вимогам чинного законодавства та встановленим нормативам. Станом на дату складання аудиторського висновку статутний капітал Товариства складає 120 035 000,00 (сто двадцять мільйонів тридцять п'ять тисяч) грн. 00 коп. та повністю сформований виключно грошовими коштами.

Розмір статутного капіталу Товариства відповідає вимогам чинного законодавства.

Неоплачений капітал Товариства станом на 31 грудня 2021 року, та на дату складання аудиторського висновку відсутній.

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Товариства установчим документам. Частка держави у статутному капіталі Товариства відсутня.

Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан.

Указом Президента України "Про введення воєнного стану" №64/2022 від 24.02.2022 від 24.02.2022 з 05 години 30 хвилин 24.02.2022 введено воєнний стан на території України у зв'язку із військовою агресією російської федерації проти України. Зазначені вище події, є таким що мають суттєвий вплив на діяльність і розвиток Фонду, є такими, що можуть в майбутньому спричинити будь-які невизначеності щодо безперервної діяльності Фонду.

Керівництво Товариства не володіє інформацією про намір ліквідувати Фонд, чи припинити діяльність та не має реальної альтернативи таким заходам. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього - щонайменше на 12 місяців з кінця звітної періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Ознаки наявності умов або подій, що викликають сумніви в здатності Фонду продовжувати свою діяльність безперервно, відсутні.

Інформація про повноту та достовірність розкриття інформації щодо складу і структури фінансових інвестицій.

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що станом на 31 грудня 2021 року на балансі Товариства обліковуються поточні фінансові інвестиції в сумі 275 805,7 тис. грн.. до складу яких віднесено:

" придбані Товариством інвестиційні сертифікати ПЗНВІФ "Континіум Ріел Естейт" ISIN UA4000155709 в кількості 41 959 штук загальною номінальною вартістю 41 959 000,00 грн. Облік їх здійснюється за ціною придбання в сумі 60 000 000,00 грн.

" придбані Товариством акції ПрАТ "Всесвіт" ISIN UA4000072821 в кількості 3 000 000 штук загальною номінальною вартістю 750 000,00 грн. Облік їх здійснюється за ціною придбання в сумі 2 950 713,09 грн.

" придбані Товариством Корпоративні цільові облігації ISIN UA 4000194534 в кількості 426 745 штук загальною номінальною вартістю 73 216 639,65грн. Облік їх здійснюється за ціною придбання в сумі 77 277 174,90 грн.

" придбані Товариством Корпоративні цільові облігації ISIN UA 4000194542 в кількості 211 741 штук загальною номінальною вартістю 36 328 403,37 грн. Облік їх здійснюється за ціною придбання в сумі 55 839 250,03 грн.

" придбані Товариством Корпоративні цільові облігації ISIN UA 4000194559 в кількості 305 021 штук загальною номінальною вартістю 52 332 452,97 грн. Облік їх здійснюється за ціною придбання в сумі 79 738 592,20 грн.

що згідно вимог Наказу про облікову політику та вимог НП(С)БО 12 "Фінансові інвестиції" мають обліковуватись за справедливою вартістю або ж якщо справедливую вартість їх достовірно визначити

неможливо, вони відображаються на дату балансу за їх собівартістю з урахуванням зменшення корисності інвестиції, однак аналіз зазначених інвестицій на предмет зменшення корисності станом на 31.12.2021 року проведена не було, що є ключовим джерелом невизначеності їх оцінок. Дані фінансової звітності Товариства стосовно фінансових інвестицій в цілому відповідають даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ СЕРВІС, у майбутньому

На загальних зборах Учасників товариства (протокол № 07/16 від 07.04.2016 р.) було прийнято рішення про публічне розміщення іменних цільових забезпечених облігацій серії А, В,С виконання зобов'язань за якими передбачається об'єктом нерухомості житлового будівництва, для фінансування якого залучаються кошти фізичних та юридичних осіб через розміщення облігацій, таких, що вільно обертаються. Зазначені облігації є забезпеченими Договором добровільного страхування фінансових ризиків, загальна сума забезпечення складає 368 210 837.82 грн. (триста шістдесят вісім мільйонів двісті десять тисяч вісімсот тридцять сім гривень 82 копійки). Страховиком являється Товариство з додатковою відповідальністю "СТРАХОВА КОМПАНІЯ "БІФЕСТ", код за ЄДРПОУ 37859390, на підставі Договору страхування фінансового ризику №0704/17-ФР/8 від 14.01.2017 р., що укладений між ТОВ "СТРАХОВА КОМПАНІЯ "БІФЕСТ" та ТОВ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС".

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку було видано:

" Тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій підприємств, що засвідчує випуск забезпечених цільових іменних облігацій серії А на загальну суму 250 212 540,90 (двісті п'ятдесят мільйонів двісті дванадцять тисяч п'ятсот сорок гривень 90 копійок в кількості 1 458 370 штук, що внесені до Державного реєстру випусків цінних паперів реєстраційний номер №66/2/2016-Т, дата реєстрації 09.06.2016 року;

" Тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій підприємств, що засвідчує випуск забезпечених цільових іменних облігацій серії В на загальну суму 58 999 148,46 (п'ятдесят вісім мільйонів дев'ятсот дев'яносто дев'ять тисяч сто сорок вісім гривень 46 копійок в кількості 343 878 штук, що внесені до Державного реєстру випусків цінних паперів реєстраційний номер №67/2/2016-Т, дата реєстрації 09.06.2016 року;

" Тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій підприємств, що засвідчує випуск забезпечених цільових іменних облігацій серії С на загальну суму 58 999 148,46 (п'ятдесят вісім мільйонів дев'ятсот дев'яносто дев'ять тисяч сто сорок вісім гривень 46 копійок в кількості 343 878 штук, що внесені до Державного реєстру випусків цінних паперів реєстраційний номер №68/2/2016-Т, дата реєстрації 09.06.2016 року.

Станом на 31.12.2021 року були розміщені облігації:

- " серій А на суму 166 244 981,91 грн
- " серій В на суму 58 999 148,46 грн
- " серій С на суму 58 999 148,46 грн

Інформація про пов'язаних осіб

Відповідно до вимог МСА 550 "Пов'язані особи" ми звертались до управлінського персоналу із запитом щодо надання списку пов'язаних осіб та, за наявності таких осіб, характеру операцій з ними.

Згідно П(с)БО, пов'язаними сторонами вважаються: підприємства, що знаходяться під контролем або значним впливом інших осіб; підприємства або фізичні особи, що прямо або опосередковано здійснюють контроль Товариством або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

В процесі перевірки фінансової звітності Товариства, в інформації щодо переліку пов'язаних осіб та операцій з такими особами невідповідностей не встановлено.

Інформація про учасників Товариства та Керівника

Таблиця 8

№ п/п	Пов'язані особи	Сума, грн.	% в статутному капіталі
-------	-----------------	------------	-------------------------

- 1 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОНТИНІУМ" Код ЄДРПОУ: 30659138 Адреса 43010, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ КРЕМЕНЕЦЬКА, будинок 38 29 996 746,50 24,99
- 2 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦПРОЕКТ-КАПІТАЛ" Код ЄДРПОУ 34396541 Адреса: 43010, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ ДУБНІВСЬКА, будинок 23 18 041 260,50 15,03
- 3 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦПРОЕКТ-ПЕРСПЕКТИВА" Код ЄДРПОУ: 33731830 Адреса: 43010, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ ДУБНІВСЬКА, будинок 23 28 796 396,50 23,99
- 4 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОНТІ-БУД УЖГОРОД" Код ЄДРПОУ: 33125029 Адреса: 43010, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ ДУБНІВСЬКА, будинок 23 29 996 746,50 24,99
- 5 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ГРОШІ ТА КАПІТАЛ" Код ЄДРПОУ: 37954084, яке діє в інтересах та за рахунок ПЗНВІФ "КОНТИНІУМ РІЕЛ ЕСТЕЙТ" Адреса засновника: 03150, м.Київ, Печерський район, ВУЛИЦЯ ВЕЛИКА ВАСИЛЬКІВСЬКА, будинок 143/2 13 203 850,00 11,00%
- 6 ДВИГАЛО КОСТЯНТИН ВОЛОДИМИРОВИЧ- керівник
ВСЬОГО: 120 035 000,00 100

Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства

Під час виконання процедур оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, як цього вимагає МСА 315 "Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища", нами були виконані процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 "Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності". Нами були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників Товариства, які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

Ми не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

Щодо можливості (спроможності) Товариства безперервно здійснювати свою діяльність протягом найближчих 12 місяців

Припущення про безперервність діяльності розглядається аудитором у відповідності до МСА 570 "Безперервність діяльності" (переглянутий) як таке, що Товариство продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припиняти її. Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Управлінський персонал Товариства вживає заходів для покращення показників діяльності та подальшого розвитку Товариства.

Зібрані докази та аналіз діяльності Товариства не дають аудиторам підстав сумніватись в здатності Товариства безперервно продовжувати свою діяльність. Окрім внутрішніх чинників на результати діяльності Товариства, значного впливу надають і зовнішні фактори економічного розвитку держави. У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації та введенням в Україні воєнного стану, в умовах складної політичної ситуації, впливу пандемії COVID - 19 та запровадження карантинних та інших

обмежувальних заходів, оцінка здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі вважається важливою.

Оцінюючи доречність припущення про безперервність, нами було досліджено та проаналізовано всю наявну інформацію щодо майбутнього - щонайменше на дванадцять місяців з кінця звітної періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Окрім іншого, наші процедури включали наступне:

" ми обговорили з управлінським персоналом Товариства оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, з урахуванням виявлених управлінський персонал Товариства події та умови, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

" ми обговорили плани управлінського персоналу Товариства, за виявленими подіями та умовами , що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, щодо їх усунення.

" ми отримали запевнення управлінського персоналу Товариства, щодо оцінки безперервності здійсненою управлінським персоналом Товариства;

" ми оцінили повноту розкриття розширеної інформації стосовно припущення про безперервність діяльності згідно нашого розуміння бізнесу.

Ми вважаємо, що виконані нами аудиторські процедури були прийнятними та достатніми для отримання доказів стосовно використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку при складанні фінансової звітності.

Основні відомості про аудиторську фірму наведені в Таблиці 9.

Таблиця 9

№ п/п	Показник	Значення
-------	----------	----------

1		
---	--	--

1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи відповідальністю "Аудиторська фірма "Імона-Аудит", 23500277	Товариство з обмеженою
---	---	------------------------

2		
---	--	--

2	Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, дата включення відомостей до Реєстру, номер в Реєстрі	
---	---	--

Свідоцтво Аудиторської палати України про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності" 24.10.2018, №0791;

Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності" 13.12.2018, №0791;

Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес" 13.12.2018, №0791

3

3 Прізвище, ім'я, по батькові генерального директора

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ "Аудитори")
Величко Ольга Володимирівна

100092

4 Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ "Аудитори") Юдіна
Марина Іванівна

102662

5 Місцезнаходження: 01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37

6 Фактичне місце розташування 02140, м. Київ, проспект М. Бажана, 26, оф. 95

7 Телефон/ факс 044 333-77-07

8 E-mail mail@imona-audit.ua

9 Веб-сайт www.imona-audit.ua

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту річної фінансової звітності:

Згідно з Договором № 24-1/07 про проведення аудиту (аудиторської перевірки) від 24 липня 2023 року ТОВ "Аудиторська фірма "Імона - Аудит" (надалі - Аудитор), що включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, а саме:

Розділ : Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №0791 від 24.10.18 року);

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №0791 від 13.12.18 року).

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №0791 від 13.12.18 року).

Свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості (номер бланку №0751, Рішення АПУ від 25.01.2018 року №354/3), провела аудит річної фінансової звітності у складі:

" Балансу (Форма 1-м) станом на 31 грудня 2021 року,

" Звіту про фінансові результати (Форма 2-м) за 2021 рік,

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС"
на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Дата початку проведення аудиту: 24.07.2023 р.
Дата закінчення проведення аудиту: 25.08.2023 р.

Аудитор Юдіна М.І.
(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ "Аудитори") 102662)

Генеральний директор Величко О.В.
(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ "Аудитори") 100092)

Дата складання Звіту незалежного аудитора: 25 серпня 2023 року

4. Твердження щодо річної інформації

Директор Емітента Двигало К.В., який здійснює управлінські функції та підписує річну інформацію емітента, стверджує про те, що, наскільки це йому відомо, річна фінансова звітність за 2021 рік, підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, що вимагаються згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента, а також про те, що звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності і стан емітента, разом з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими вони стикаються у своїй господарській діяльності. Юридичні особи, які перебувають під контролем Емітента, відсутні. Консолідована фінансова звітність Емітентом не складається.

IV. Нефінансова інформація

1. Звіт керівництва (звіт про управління)

1. Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від голови ради особи
Рада не створена

2. Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від керівника особи
Директор ТОВ "Експлуатаційна компанія "Сервіс", звітуючи про свою діяльність у звітному році надає інформацію, яка повно та достовірно висвітлює усі аспекти, проблеми, ризики діяльності Товариства. Директор протягом звітного року здійснював керівництво поточною діяльністю товариства відповідно до чинного статуту та законодавства.

3. Інформація про розвиток та вірогідні перспективи подальшого розвитку особи
Товариство планує збільшувати обсяги і якість житлового будівництва.

4. Інформація про укладення деривативних контрактів або вчинення правочинів щодо деривативних цінних паперів емітентом (крім укладених / вчинених особою, яка провадить клірингову діяльність центрального контрагента, у межах провадження нею клірингової діяльності центрального контрагента), якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат
Емітентом не укладалися деривативи, правочини щодо похідних цінних паперів, тому вплив даних факторів на оцінку активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат Емітента відсутній.

1) Завдання та політика особи щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування

Служби з внутрішнього контролю та управління ризиками не створено. Менеджмент приймає рішення з мінімізації ризиків, спираючись на власні знання та досвід, та застосовуючи наявні ресурси. При

здійсненні внутрішнього контролю використовуються різні методи, вони включають в себе такі елементи, як:

- " бухгалтерський фінансовий облік (інвентаризація і документація, рахунки і подвійний запис);
- " бухгалтерський управлінський облік (розподіл обов'язків, нормування витрат);
- " аудит, контроль, ревізія (перевірка документів, перевірка вірності арифметичних розрахунків, перевірка дотримання правил обліку окремих господарських операцій, інвентаризація, усне опитування персоналу, підтвердження і простежування).

Всі перераховані вище методи становлять єдину систему і використовуються в цілях управління підприємством. Метою управління ризиками є їхня мінімізація або мінімізація їхніх наслідків. Нараження на фінансові ризики виникає в процесі звичайної діяльності Товариства.

2) Схильність особи до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків

Товариство схильне до цінового ризику, тому що прямо залежить від наступних факторів: Збільшення податків та нарахувань, погіршення економічного стану у країні, збільшення ціни на матеріальні ресурси та інші фактори, які безпосередньо впливають на ціну товарів та послуг, які надає Товариство. Товариство не схильне до кредитного ризику, ризику ліквідності та грошових потоків.

Інформація про одноосібний виконавчий орган та загальний опис прийнятих рішень

Ім'я керівника, термін повноважень у звітному періоді	Двигало Костянтин Володимирович, термін повноважень до переобрання
РНОКПП	
УНЗР	
Опис ключових рішень керівника	Директор приймає рішення одноосібно і стосуються вони поточної діяльності товариства. Директор вправі без доручення здійснювати дії від імені Товариства, представляти Товариство в його стосунках з іншими фізичними та юридичними особами, вести переговори та укладати угоди від імені Товариства.
Ім'я заступника(ів) керівника, термін повноважень у звітному періоді	Посада заступника відсутня.
РНОКПП	
УНЗР	
Сфера відповідальності заступника керівника	
Ім'я та посада особи, яка виконувала обов'язки керівника у звітному періоді, період протягом якого особа здійснювала виконання обов'язків керівника	Виконання обов'язків директора інші особи не здійснювали.
РНОКПП	
УНЗР	

Звіт виконавчого органу

Керівництво поточною діяльністю Товариства здійснює одноосібний Виконавчий орган Товариства - Директор.

Діяльність виконавчого органу Товариства здійснювалася на підставі та відповідно до повноважень,

встановлених Статутом та рішень загальних зборів учасників. Оцінка компетентності та ефективності виконавчого органу, включаючи інформацію про його діяльність як посадової особи інших юридичних осіб - не проводилась. Основним видом діяльності Товариства у звітному році було будівництво житлових та нежитлових будівель. Рішення та дії, які б шкодили інтересам Товариства та власникам облігацій, виконавчим органом не приймалися та не вчинялися. Робота директора відповідає меті та напрямкам діяльності Товариства і положенням його установчих документів. Оцінка компетентності та ефективності виконавчого органу - добре.

Своєчасне прийняття директором всіх рішень, які відносяться до його компетенції сприяло досягненню цілей Товариства.

Діяльність виконавчого органу в звітному періоді не зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності емітента.

Фінансова звітність малого підприємництва

			КОДИ
Дата (рік, місяць, число)			2022.01.01
Підприємство	: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ "СЕРВІС"	за ЄДРПОУ	34486072
Територія		за КАТОТТГ	UA80000000001078669
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності	Будівництво житлових і нежитлових будівель	за КВЕД	41.20

Середня кількість працівників, осіб: 37

Одиниця виміру: тис.грн. з одним десятковим знаком

Адреса, телефон: 01032, Київська обл., м.Київ, бульвар Тараса Шевченка, будинок 35, ГНП №7, (044) 221-08-69

1. Баланс на 31.12.2021 р. Форма №1-м

			Код за ДКУД	1801006
Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду	
1	2	3	4	
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	1000	0	0	
Первісна вартість	1001	13,5	13,5	
Накопичена амортизація	1002	(13,5)	(13,5)	
Незавершені капітальні інвестиції	1005	54	0	
Основні засоби	1010	5004,1	4098,5	
первісна вартість	1011	8089,9	8242,9	
знос	1012	(3085,8)	(4144,4)	
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0	
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	0	0	
Інші необоротні активи	1090	0	0	
Усього за розділом I	1095	5058,1	4098,5	
II. Оборотні активи				
Запаси:	1100	805333,8	1573487,8	
у тому числі готова продукція	1103	0	0	

Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	959,5	2657,8
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	99186,3	72450,3
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	792742,2	514123,1
Поточні фінансові інвестиції	1160	275805,7	275805,7
Гроші та їх еквіваленти	1165	981,2	21148,1
Витрати майбутніх періодів	1170	2,9	2,9
Інші оборотні активи	1190	79640,6	199364,3
Усього за розділом II	1195	2054652,2	2659040
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	2059710,3	2663138,5

Пасив	Код рядка	На початок звітної року	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	120035	120035
Додатковий капітал	1410	7,8	7,8
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-27479	-32465,5
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Усього за розділом I	1495	92563,8	87577,3
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	386207,3	455190,3
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	3943,8	902
розрахунками з бюджетом	1620	154,8	129,8
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	14,6	0
розрахунками з оплати праці	1630	72,8	0
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	1576753,2	2119339,1
Усього за розділом III	1695	1580939,2	2120370,9
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Баланс	1900	2059710,3	2663138,5

2. Звіт про фінансові результати

за 2021 рік
Форма №2-м

Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1505,7	2142,5
Інші операційні доходи	2120	13650,1	855,3
Інші доходи	2240	0	0
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	15155,8	2997,8
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(0)	(46)
Інші операційні витрати	2180	(20142,3)	(12161,8)
Інші витрати	2270	(0)	(0)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(20142,3)	(12207,8)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	-4986,5	-9210
Податок на прибуток	2300	(0)	(0)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	-4986,5	-9210

Керівник

Двигало К.В.

Головний бухгалтер

