

# Титульний аркуш

29.04.2024

(дата реєстрації особою електронного документа)

1

(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)

Шевченко В.В.

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

## Річний звіт Товариство з обмеженою відповідальністю "Ковчег" (31569627) за 2022 рік

Рішення про затвердження річного звіту: 31.12.2022,

Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації:

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

<http://www.kovcheg-company.kiev.ua/2022.pdf>

(URL-адреса вебсайту)

29.04.2024

(дата)

### **Пояснення щодо розкриття інформації**

Відсутня інформація: - ТОВ "Ковчег" не є акціонерним товариством, акції не випускались, не викупались, загальні збори акціонерів не проводились; інші цінні папери емітентом не випускались; сертифікати цінних паперів не видавались,

Інформація про похідні цінні папери емітента не заповнено тому, що випуску похідних цінних паперів не було. У власності працівників підприємства відсутні цінні папери підприємства.

ТОВ "Ковчег" не входить до об'єднань підприємств (асоціацій, корпорацій, концернів, консорціумів, інших об'єднань підприємств) чи груп суб'єктів господарювання (фінансово-промислових груп, холдингових компаній тощо).

У структурі власності відсутні фізичні або юридичні особи іноземних держав, а також відсутні ділові відносини з контрагентами держав зон ризику

Дивіденди не нараховувались та не виплачувались

Штрафні санкції до підприємства не застосовувались

### **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
  - 5. Участь в інших особах
- II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів
  - 3. Цінні папери
- III. Фінансова інформація
  - 2. Річна фінансова звітність
  - 3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

## I. Загальна інформація

### 1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю "Ковчег"
2	Скорочене найменування	ТОВ"Ковчег"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	31569627
4	Дата державної реєстрації	26.07.2001
5	Місцезнаходження	01601, Україна, м.Київ, Печерський р-н, м.Київ, вул.Мечнікова 2 Літера А. Фактичне: 01601, Україна, м.Київ, Печерський р-н, м.Київ, вул.Мечнікова 2 Літера А
6	Адреса для листування	01601, Україна, м.Київ р-н, м.Київ, вул.Мечнікова 2 Літера А
7	Особа, яка розкриває інформацію	<input checked="" type="checkbox"/> Емітент <input type="checkbox"/> Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	<input checked="" type="checkbox"/> Так <input type="checkbox"/> Ні
9	Категорія підприємства	<input checked="" type="checkbox"/> Велике <input type="checkbox"/> Середнє <input type="checkbox"/> Мале <input type="checkbox"/> Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	Kovcheg@mandarin.kiev.ua
11	Адреса вебсайту	Kovcheg@mandarin.kiev.ua
12	Номер телефону	0442309592
13	Статутний капітал, грн	10800
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	8
17	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	41.10 - організація будівництва будівель 68.10 - купівля та продаж власного нерухомого майна 41.20 - Будівництво житлових та нежитлових будівель
18	Структура управління особи	<input checked="" type="checkbox"/> Однорівнева <input type="checkbox"/> Дворівнева <input type="checkbox"/> Інше

### Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ" У М. КИЄВІ
	Ідентифікаційний код юридичної особи	380805
	IBAN	UA453808050000000026005441703

	Валюта рахунку	UAH
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	UA543204780000026003924445579
	Ідентифікаційний код юридичної особи	380805
	IBAN	UA653808050000000026006437921
	Валюта рахунку	UAH
3	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АБ "УКРГАЗБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	320478
	IBAN	UA543204780000026003924445579
	Валюта рахунку	UAH
4	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	ПАТ "КРЕДИТ ЄВРОПА БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	380366
	IBAN	UA303803660000026003010000837
	Валюта рахунку	UAH
5	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "ПУМБ"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	334851
	IBAN	UA263348510000026007962498758
	Валюта рахунку	UAH

## 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	Директор	1	Шевченко Владислав 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	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	директор	Шевченко Владислав Володимирович			1954	вища	21	ТОВ "Анга" 24942418 ТОВ "Анга" директор	23.07.2001 31.12.22	Ні

### Інші посадові особи

№ 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	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	головний бухгалтер	Граб Лариса Степанівна			1967	вища	21	ТОВ "Укресім" 30779287 ТОВ "Укресім" головний бухгалтер	07.11.2001 31.12.22	Ні

### **3. Структура власності**

<http://kovcheg-company.kiev.ua/struc-kovcheg.pdf>

### **4. Опис господарської та фінансової діяльності**

ТОВ "Ковчег" структурних підрозділів, представництв, філій, дочірніх підприємств не має. Зміни в організаційній структурі порівнянно з попереднім періодом не відбулося. Середньооблікова чисельність штатних працівників - 7

сереня чисельність позаштатних працівників які працюють за сумісництвом - 1

Протягом року розміри фонду оплати праці змінювались  
ТОВ "Ковчег" не належить ні до яких об'єднань підприємств.  
ТОВ "Ковчег" протягом 2022 р. не проводило спільної діяльності з іншими підприємствами.  
Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб відсутні.

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

Термін операційного циклу 1 рік.

До складу малоцінних та швидкозношувальних предметів відносяться матеріальні активи вартістю менше 20000 грн.

Знос малоцінних необоротних активів нараховується в розмірі 100% у першому місяці використання. Основні засоби відображаються у звітності за фактичною собівартістю. Амортизація основних засобів проводиться у відповідності з Українським податковим законодавством за єдиними встановленими державою нормами.

Нематеріальні активи амортизуються на протязі строка їх корисного життя прямолінійним методом.

Резерви сумнівних боргів обчислюються виходячи з платіжостроможності окремих дебіторів.

Резерви майбутніх витрат та платежів не нараховуються.

Запаси обліковуються за собівартістю, яка включає витрати на придбання та доставку.

Грошові кошти включають сумму грошей в касі та на розрошунковому рахунку підприємства.

Основні види діяльності емітента :

- Здавання під найм власної та державної нерухомості виробничо-технічного та культурного призначення;

- Здавання під найм власної та державної нерухомості невиробничого призначення;

- Посередницькі послуги під час купівлі, продажу, здавання в оренду та оцінювання нерухомості виробничо-технічного призначення

У поточній діяльності ТОВ "Ковчег" діє на Київському регіональному ринку.

До основних статей реалізації послуг у звітному періоді відноситься здавання у суборенду приміщень торгово-офісного призначення. Основними орендарями торгівельних та офісних площ протягом 2022р. є ТОВ "ОЛЗА", ТОВ " РЕНТІНГ" , ТОВ "МНС ІНВЕСТМЕНТ" та інші.

За останні 5 років діяльності підприємство не здійснювало значних інвестицій або придбань

До складу основних засобів відноситься офісне обладнання яке належить Товариству на правах власності та складають 1538,0 - це відповідно 100% загальної вартості всіх основних засобів.

Переоцінка основних засобів по бухгалтерському обліку в звітному періоді не проводилась.

Нарахування амортизації на основні фонди здійснюється податковим методом, що визначено в Облікової політики підприємства

В звітному році активи Товариства під заставою не знаходились. Найближчим часом значних інвестицій чи придбань Товариство не планує

Підприємство у своїй діяльності дотримується норм діючого екологічного законодавства.

Одержані доходи від орендних операцій у поточну діяльність підприємства.

Укладених але не виконаних договорів за звітний період не має

Основним видом господарської діяльності Товариства є отримання доходів від передачі комерційної нерухомості в оренду / суборенду. Зокрема, емітент здійснює здачу в суборенду приміщень торгово - офісного комплексу "Мандарин Плаза", розташованого за адресою: м. Київ, вул. Басейна, 6 та торгово - розважального центру "Лавина " розташованого за адресою: м. Київ, вул. Берковецька 6Д. Окрім цього, емітент продовжує будівництво житлового комплексу з паркінгом в межах кварталу, обмеженого вулицями Предславенською, Ульянович та Червоноармійською у Печерському районі м. Києва згідно договору делегування функції замовника.

Сезонний характер виробництва в галузі відсутній.

Напрямок діяльності підприємства не передбачає проведення досліджень та розробок.

### 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
виконання будівельних робіт	2008-Пч/Т	18.05.2010	Управління державного архітектурно-будівельного контролю м.Києва.	31.12.2017
Опис	До закінчення терміну будівництва			

### 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:	196,3	178,4	0	0	196,3	178,4
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	196,3	178,4	0	0	196,3	178,4
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
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	196,3	178,4	0	0	196,3	178,4
Опис	<p>Первісна вартість основних засобів склала :</p> <p>на початок звітної періоду 1534,0 тис.грн</p> <p>на кінець звітної періоду 1538,0 тис.грн</p> <p>Сумма нарахованого зносу 1359.6 тис.грн ступень зносу основних засобів 87,26% від первісної вартості</p> <p>До складу основних засобів відноситься офісне обладнання і становить на кінець року 100% від загальної вартості всіх основних засобів.</p> <p>Протягом 2022 р. невідбувалося реалізації основних засобів , переоцінка та ліквідація основних засобів .</p> <p>В звітному році активи Товариства під заставою не знаходились. Найближчим часом значних інвестицій чи придбань Товариство не планує.</p> <p>Витрати на поточний та капітальний ремонт основних засобів у звітному році не здійснювались.</p>					

## Інформація щодо вартості чистих активів

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів, тис.грн	-201 906,5	-127 629,5
Статутний капітал, тис.грн	10,8	10,8
Скоригований статутний капітал, тис.грн	10,8	10,8
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до розміру зареєстрованого статутного капіталу особи	0	0
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до вартості чистих активів за попередній звітний період	0	0
Висновок	<p>Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до "Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств", затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.11.2004 р. N 485.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -201917,3 тис.грн.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -127640,3 тис.грн.</p> <p>Вартість чистих активів та розмір Статутного капіталу Товариства перевищують розмір мінімального статутного капіталу, встановленого законодавством України для товариств з обмеженою відповідальністю.</p>	

## Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

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	01.01.2001	0	0	01.01.2001
Зобов'язання за цінними паперами	X	20 327,6	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	15 396	X	X
номінал по облігаціям серії А 497/2/05	14.05.2006	0	0	11.03.2011
омінал по облігаціям серії С 73/2/10	02.09.2010	15 396	0	01.08.2016
омінал по облігаціям серії А 71/2/10	02.09.2010	0	0	01.01.2018
омінал по облігаціям серії В 71/2/10	02.09.2010	0	0	01.08.2016
омінал по облігаціям серії D 74/2/10	02.09.2010	0	0	01.01.2018
омінал по облігаціям серії F 76/2/10	02.09.2010	0	0	04.08.2016
омінал по облігаціям серії G 77/2/10	02.09.2010	0	0	15.02.2017
омінал по облігаціям серії J 80/2/10	02.09.2010	0	0	12.04.2017
омінал по облігаціям серії K 81/2/10	02.09.2010	0	0	06.02.2017
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього):	X	4 931,6	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в	X	0	X	X

корпоративні права (за кожним видом):				
Податкові зобов'язання	X	122,5	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	538 845,1	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	374 470,9	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	933 766,1	X	X
Опис	іпотечні цінні папери ,сертифікати ФОН та інші цінні папери ( у тому числі за похідними цінними паперами ) не випускались,фінансові інвестиції в корпоративні права не здійснювались			

### Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я	ПАТ"Національний депозитарій України
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	01001, Україна, Шевченківський р-н, м.Київ, вул. Б. Грінченка, 3
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АВ №581322
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	19.09.2006
Міжміський код та телефон	279-12-78
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	84.11 - Державне управління загального характеру
Вид послуг, які надає особа	депозитарні послуги

Повне найменування або ім'я	ТОВ "Аудиторська фірма "Кмпітал плюс"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	30371406
Місцезнаходження	04080, Україна, Подільський р-н, м.Київ, вул. Кирилівська ,буд.14-18, оф.49
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	2069
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	30.03.2001
Міжміський код та телефон	(044)5026718
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.20 - Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту
Вид послуг, які надає особа	Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту

**5. Участь в інших юридичних особах**

№ з/п	Повне найменування в т.ч. її організаційно-правова форма	Місцезнаходження	Ідентифікаційний код юридичної особи/ номер/код з судового/торговельного/банківського реєстру	Розмір участі особи, %			Активи, які було передано особі
				пряма	опосередкована	сукупна	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ОБОЛОНЬ ІНВЕСТ Товариство з обмеженою відповідальністю	Київ, вул. Мечникова 2 Літ А	43119624	100	0	100	грошові кошти

**3. Цінні папери**

**II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів**

**Інформація про облігації**

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість, грн	Кількість у випуску, шт.	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість, грн	Процентна ставка за облігації (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді, грн	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13
29.12.2015	497/2/05	Державна комісія з цінних паперів і фондового ринку	UA102334 BA08	дисконтні	1 000	300 000	Електронні іменні	300 000 00	0	11.03.2011	0	11.03.2011
Опис	<p>Дисконтні облігації Форма існування - бездокументарна , форма випуску - Іменні ,незабезпечені . У випуску 1 серія у кількості 300000 шт. номінальною вартістю 1000,00 грн. Загальна номінальна вартість випуску 300000000,00 грн Найменування органу, що зареєстрував випуск - Державна комісія з цінних паперів і фондового ринку. Номер свідоцтва про реєстрацію випуску 497/2/05 дата реєстрації випуску 29.12.2005. Відбулось відкрите розміщення облігацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 220848628,00 грн. Розміщення облігацій емітефт здійснював самостійно, не користуючись послугами андеррайтера. Лістинг/делістинг облігацій на фондовій біржі не проводився. Мета емісії - поповнення обігових коштів емітента для продовження статутної діяльності , насамперед - для фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Печерському районі м. Києва. Виплата номінальної вартості облігацій - у термін згідно інформації про емісію облігацій. Обсяг не виконаних емітентом зобов'язань - 10595000.00 грн. Причини невиконання емітентом зобов'язань - невиконання інвестором умов виплати доходу.</p>											

02.09.2010	71/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовог о ринку	UA400008 5708	цільові	57	622 500	Електрон ні іменні	35 482 50 0	0	0	01.01.201 8
Опис	Серія А номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 71/2/10 дата реєстрації випуску 02.09.2010. у серії 622500 шт номінальною вартістю 57гр. на загальну сумму 35482500,00 грн. Дата погашення облігацій з 01.01.2018-15.07.18. Відбулось відкрите розміщення облігацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 35482500 грн. Розміщення облігацій емітент здійснивав шляхом відкритого аукціону у відповідності до Правил ПраТ "Фондова біржа ПФТС". Мета емісії - фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Печерському районі м.Києва. Власнику облігацій надається право при погашенні облігацій отримати у власність нерухоме майно , як частину загальної житлової площі будинку, в кількості 0,01 частка метра квадратного, відповідно до умов укладеного з емітентом договору з обов'язанням резервування нерухомого майна в строки та у порядку , що передбачені умовами випуску.										
02.09.2010	72/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовог о ринку	UA400008 5716	цільові	400	409 110	Електрон ні іменні	163 644 0 00	0	0	01.08.201 6
Опис	серія В номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 72/2/10 дата реєстрації випуску 02.09.2010. у серії 409110 шт номінальною вартістю 400,00 гр. на загальну сумму 163644000,00грн. Дата погашення облігацій з 17.02.2016 по 01.08.16. Відбулось відкрите розміщення облігацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 163644000,00грн Розміщення облігацій емітент здійснивав шляхом відкритого аукціону у відповідності до Правил ПраТ "Фондова біржа ПФТС". Мета емісії - фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Печерському районі м.Києва. Відділом біржового контролю та лістингу ПФТС облігації включені до Біржового Списку ПФТС без включення до Біржового Реєстру.Власнику облігацій надається право при погашенні облігацій отримати у власність нерухоме майно , як частину загальної житлової площі будинку, в кількості 0,01 частка метра квадратного, відповідно до умов укладеного з емітентом договору з обов'язанням резервування нерухомого майна в строки та у порядку , що передбачені умовами випуску.Не виконані емітентом зобов'язання відсутні .Усі облігації знаходяться на емітентському рахунку .										
02.09.2010	73/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовог о ринку	UA400008 5724	цільові	80	2 135 678	Електрон ні іменні	170 854 2 40	0	0	01.08.201 6
Опис	серія С номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 73/2/10 дата реєстрації випуску 02.09.2010. у серії 2135678 шт номінальною вартістю 80,00 гр. на загальну сумму 170854240,00грн. Дата погашення облігацій з 16.05.2017 по 02.12.2017. Відбулось відкрите розміщення облігацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 170854240,00грн Розміщення облігацій емітент здійснивав шляхом відкритого аукціону у відповідності до Правил ПраТ "Фондова біржа ПФТС". Мета емісії - фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Печерському районі м.Києва. Власнику облігацій надається право при погашенні облігацій отримати у власність нерухоме майно , як частину загальної житлової площі будинку, в кількості 0,01 частка метра квадратного, відповідно до умов укладеного з емітентом договору з обов'язанням резервування нерухомого майна в строки та у порядку , що передбачені умовами випуску.										

	Згідно до Протоколу №52 Засідання Котирувальної комісії ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа" від 03.03.14 було ухвалено виключити з другого рівня лістингу Облігації цільові іменні серії С ТОВ "Ковчег", у зв'язку з невідповідністю вимогам перебування у другому рівні лістингу та залишити облігації у біржовому списку ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа " у категорії позалістингові цінні папери"	Обсяг не виконаних емітентом зобов'язань - 16406.4тис.грн .Причини невиконання емітентом зобов'язань - незавершене будівництво об'єкту.				
02.09.2010	74/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовою ринку	UA400008 5732	цільові	50	373 500
					Електронні іменні	20 542 50 0
Опис						0
						0
						0
02.09.2010	76/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовою ринку	UA400012 4382	цільові	80	2 135 678
Опис						170 854 0 00
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0

	комісія з цінних паперів і фондовою о ринку	4341			ні іменні	0				7
Опис	серія G номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 77/2/10 дата реєстрації випуску 02.09.2010. у серії 480500 шт номінальною вартістю 80,00 грн. на загальну сумму 38440000,00 грн. Дата погашення облигацій з 15.02.2017 по 30.08.17. Відбулось відкриття розміщення облигацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 38440000,00грн Розміщення облигацій здійснював шляхом відкритого аукціону у відповідності до Правил ПРАТ "Фондова біржа ПФТС". Мета емісії - фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Петерському районі м.Киева. Власнику облигацій надається право при погашенні облигацій отримати у власність нерухоме майно , як частину загальної не житлової площі будинку, в кількості 0,01 частка метра квадратного , відповідно до умов укладеного з емігентом договору з зобов'язанням резервування нерухомого майна в строки та у порядку , що передбачені умовами випуску.Лістинг цінних паперів на фондових біржах не проводиться. Обсяг не виконаних емігентом зобов'язань - 38440000,00грн .Причини невиконання емігентом зобов'язань - ненастав термін виконання зобов'язань. Згідно до Протоколу №52 Засідання Котирувальної комісії ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа" від 03.03.14 було ухвалено виключити з другого рівня лістингу Облігації цільові іменні серії G ТОВ "Ковчег" у кількості 480500 шт.,у зв'язку з невідповідністю вимогам перебування у другому рівні лістингу та залишити облигації у біржовому списку ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа " у категорії позалістингові цінні папери". Не виконані зобов'язання відсутні. Усі облигації знаходяться на емітентському рахунку .	Державна комісія з цінних паперів і фондовою о ринку	UA400008 5740	цільові	300	Електронні іменні	5 900 100	0	0	12.04.2017
Опис	серія J номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 80/2/10 дата реєстрації випуску 02.09.2010. у серії 19667 шт номінальною вартістю 300,00 грн. на загальну сумму 5900000,00 грн. Дата погашення облигацій з 12.04.17 по 28.10.2017. Відбулось відкриття розміщення облигацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 5900000,00грн Розміщення облигацій здійснював шляхом відкритого аукціону у відповідності до Правил ПРАТ "Фондова біржа ПФТС". Мета емісії - фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Петерському районі м.Киева. Власнику облигацій надається право при погашенні облигацій отримати у власність 0,01 частку паркувального місця в підземному паркінгу , відповідно до умов укладеного з емігентом договору з зобов'язанням резервування нерухомого майна в строки та у порядку , що передбачені умовами випуску. Згідно до Протоколу №52 Засідання Котирувальної комісії ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа" від 03.03.14 було ухвалено виключити з другого рівня лістингу Облігації цільові іменні серії J ТОВ "Ковчег" у кількості 19667 шт.,у зв'язку з невідповідністю вимогам перебування у другому рівні лістингу та залишити облигації у біржовому списку ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа " у категорії позалістингові цінні папери". Не виконані емігентом зобов'язання відсутні . Усі облигації знаходяться на емітентському рахунку .	Державна комісія з цінних паперів і фондовою о ринку	UA400012 4366	цільові	300	Електронні іменні	5 900 100	0	0	12.04.2017



<p>Додаткова інформація</p>	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом обов'язків з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до укладених з емітентом договорів з зобов'язанням резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машинімісць).</p> <p>Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та упущеної користі власників облігацій.</p> <p>При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання.</p> <p>Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням.</p> <p>Поручитель після належного виконання поруки може переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя.</p> <p>У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій, власник облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.</p>	<p>73/2/10</p>	<p>UA400008 5724</p>	<p>17085424 0</p>	<p>перука</p>	<p>ТОВ "ЛВ-Холдінг"</p>	<p>33058248</p>	<p>170854240</p>
<p>Додаткова інформація</p>	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом обов'язків з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до укладених з емітентом договорів з зобов'язанням резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машинімісць).</p> <p>Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та упущеної користі власників облігацій.</p> <p>При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання.</p> <p>Поручитель після належного виконання поруки може переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя.</p> <p>У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій, власник облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.</p>	<p>74/2/10</p>	<p>UA400008 5732</p>	<p>20542500</p>	<p>перука</p>	<p>ТОВ "ЛВ-Холдінг"</p>	<p>33058248</p>	<p>20542500</p>
<p>Додаткова інформація</p>	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом обов'язків з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p>	<p>74/2/10</p>	<p>UA400008 5732</p>	<p>20542500</p>	<p>перука</p>	<p>ТОВ "ЛВ-Холдінг"</p>	<p>33058248</p>	<p>20542500</p>

02.09.2010	UA400012 4382	17085400 0	порука	ТОВ "ЛВ-Холдінг"	33058248	170854000
<p>вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до умов умов договору з емітентом резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машиномісць).</p> <p>Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та упущеної користі власників облігацій.</p> <p>При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання.</p> <p>Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням.</p> <p>Поручитель після належного виконання поруки мсже переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя.</p> <p>У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.</p>						
Додаткова інформація	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом обов'язків з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до умов умов договору з емітентом резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машиномісць).</p> <p>Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та упущеної користі власників облігацій.</p> <p>При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання.</p> <p>Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням.</p> <p>Поручитель після належного виконання поруки мсже переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя.</p> <p>У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.</p>					
02.09.2010	UA400012 4341	38440000	порука	ТОВ "ЛВ-Холдінг"	33058248	38440000
<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом обов'язків з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до умов умов договору з емітентом резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машиномісць).</p> <p>Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму</p>						

	<p>нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та упушеної користі власників облігацій.</p> <p>При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання.</p> <p>Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням.</p> <p>Поручитель після належного виконання поруки може переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя.</p> <p>У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.</p>							
02.09.2010	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="373 1792 443 1951">80/2/10</td> <td data-bbox="373 1632 443 1792">UA400008 5740</td> <td data-bbox="373 1496 443 1632">5900100</td> <td data-bbox="373 1240 443 1496">порука</td> <td data-bbox="373 611 443 1240">ТОВ "ЛВ-Холдінг"</td> <td data-bbox="373 349 443 611">33058248</td> <td data-bbox="373 82 443 349">5900100</td> </tr> </table>	80/2/10	UA400008 5740	5900100	порука	ТОВ "ЛВ-Холдінг"	33058248	5900100
80/2/10	UA400008 5740	5900100	порука	ТОВ "ЛВ-Холдінг"	33058248	5900100		
Додаткова інформація	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом зобов'язань з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до укладених з емітентом договорів з зобов'язанням резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машинімісць).</p> <p>Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та упушеної користі власників облігацій.</p> <p>При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання.</p> <p>Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням.</p> <p>Поручитель після належного виконання поруки може переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя.</p> <p>У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.</p>							
02.09.2010	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1019 1792 1090 1951">81/2/10</td> <td data-bbox="1019 1632 1090 1792">UA400012 4366</td> <td data-bbox="1019 1496 1090 1632">5900100</td> <td data-bbox="1019 1240 1090 1496">порука</td> <td data-bbox="1019 611 1090 1240">ТОВ "ЛВ-Холдінг"</td> <td data-bbox="1019 349 1090 611">33058248</td> <td data-bbox="1019 82 1090 349">5900100</td> </tr> </table>	81/2/10	UA400012 4366	5900100	порука	ТОВ "ЛВ-Холдінг"	33058248	5900100
81/2/10	UA400012 4366	5900100	порука	ТОВ "ЛВ-Холдінг"	33058248	5900100		
Додаткова інформація	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом зобов'язань з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до укладених з емітентом договорів з зобов'язанням резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машинімісць).</p> <p>Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та упушеної користі власників облігацій.</p> <p>При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання.</p> <p>Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням.</p>							

Поручитель після належного виконання поруки може переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя.  
У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій, власник облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.

**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) ТОВ "Ковчег" здійснює фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в межах кварталу обмеженого вулицями Предславинською, Ульянових та Червоноармійською у Печерському районі м. Києва. Ступень готовності об'єкта 85% :**

Станом на кінець кварталу побудовано підземний паркінг, чотириповерхова стілоб'ятна частина будівлі., житлові башти збудовані та проводиться фасадне оздоблення.

### III. Фінансова інформація

#### 2. Річна фінансова звітність

<http://www.kovcheg-company.kiev.ua/2022.pdf>

#### 3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

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

1	Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "Капітал Плюс"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	30371406
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ТОВ "Аудиторська фірма "Капітал Плюс"
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	30371406
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	2069 30.03.2001
7	Реєстровий номер аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	
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 01.01.2022 по 31.12.2022
10	Думка аудитора (немодифікована - "01"; із застереженням - "02"; негативна - "03"; відмова від висловлення думки - "04")	02 - із застереженням
11	Номер та дата договору на проведення аудиту	7(А) від 23.08.2023
12	Дата початку та дата закінчення аудиту	з 01.09.2021 по 27.12.2023

13	Дата аудиторського звіту	27.12.2023
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	ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА щодо аудиту фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю "Ковчег" за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року  Учасникам Товариства з обмеженою відповідальністю "Ковчег" Керівництву Товариства з обмеженою відповідальністю "Ковчег"

### Аудиторський звіт до річної фінансової звітності:

#### Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю "Ковчег" (надалі Компанія), що складається з Балансу на 31 грудня 2022 року (форма №1-м) та Звіту про фінансові результати за 2022 рік (форма №2-м).

На нашу думку, за винятком впливу питань, описаних в розділі "Основа для думки із застереженням" нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2022 року, її фінансові результати за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Положення (Стандарту) бухгалтерського обліку 25 "Спрощена фінансова звітність" та вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" № 966-XIV від 16.07.1999 щодо складання такої фінансової звітності.

#### Основа для думки із застереженням

1. Компанією не дотримуються вимоги НП(С)БО 10 "Дебіторська заборгованість" щодо включення до підсумку Балансу дебіторської заборгованості за чистою реалізаційною вартістю, яка на дату складання фінансової звітності обчислюється з урахуванням резерву сумнівних боргів. Станом на 31.12.2022 року завищено дебіторську заборгованість на 24 870,3 тис. грн. невизнаного резерву сумнівних боргів за наявними судовими справами, а саме на:

- о 7 843,0 тис. грн. за рядком 1125 "Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги", та
  - о 17 027,3 тис. грн. за рядком 1155 "Інша поточна дебіторська заборгованість",
- при цьому завищено фінансовий результат Компанії за 2022 рік на 24 870,3 тис. грн. за рядком 1420 "Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)".

2. Станом на 31.12.2022 року до складу запасів (рядок 1100 "Запаси") включено майнові права на нерухоме майно в сумі 206 648,0 тис. грн. Управлінським персоналом Компанії майнові права на нерухоме майно первісно визнані активом, оскільки очікується, що їх використання приведе в майбутньому до надходження економічний вигід (п. 3 НП(С)БО 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"). В ході проведення річної інвентаризації Компанією на вимогу п.24 та п.25 НП(С)БО 9 "Запаси" була визначена чиста вартість реалізації майнових прав із зменшенням їх первісної вартості на 80 864,5 тис. грн. Ми не дійшли згоди з управлінським персоналом Компанії щодо такого зменшення, оскільки немає однозначної позиції щодо того, у складі яких саме активів відображаються придбані майнові права (дебіторська заборгованість, яка згодом погашається при отриманні нерухомості, капітальні інвестиції у будівництво, товар). На нашу думку, з метою достовірного визначення чистої вартості реалізації майнових прав на нерухоме майно необхідно було провести незалежну оцінку суб'єктом оціночної діяльності.

Ми провели аудит відповідно до Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" і 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 Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (далі - 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 із застереженням.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

24 лютого 2022 року російська федерація розпочала широкомасштабну війну проти України на її суверенній території. У зв'язку з чим Указом Президента України №64/2022 від 24.02.2022 року на всій території України з 05 годин 30 хвилин 24 лютого 2022 року введено воєнний стан. Торгово-промислова палата України своїм листом від 28.02.2022 року за N2024/02.0-7.1 військову агресію російської федерації проти України до її офіційного закінчення визнає форс-мажорними обставинами (обставини непереборної сили). У ситуації різкого обмеження можливостей для здійснення повноцінної фінансового- господарської діяльності та продовження військової агресії може привести до існування суттєвої невизначеності, яка має негативні наслідки на економіку країни в цілому та може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Серед таких наслідків є фізичне знищення активів внаслідок ведення бойових дій, труднощі або повна неможливість залучення фінансування, знецінення, як фінансових так і нефінансових активів, вплив на їх справедливую вартість та порушення виконання умов за зобов'язаннями, збитковість діяльності, знецінення національної валюти тощо. Ми не можемо достовірно оцінити наслідків війни для економіки України загалом та Компанії зокрема. Стабілізація економічної ситуації в Україні в значній мірі залежить від військових успіхів Збройних сил України, а також від дій уряду, направлених на підйом економіки України та реформування фінансової, адміністративної, фіскальної й правової систем країни. Ми звертаємо увагу на наявність невизначеності, що може відобразитися на здатності Компанії продовжувати безперервну діяльність, внаслідок отримання Компанією збитку за результатами поточного фінансового року в сумі 74 277,0 тис. грн. та від'ємного значення власного капіталу в сумі 201 906,5 тис. грн. (станом на 01.01.2022 року - 127 629,5 тис. грн.). Основними чинниками збитковості Компанії за 2022 рік є зменшення вартості запасів на 80 864,5 тис. грн. та довгострокових фінансових інвестицій на 950,3 тис. грн. Керівництво Компанії впевнене, що воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільної діяльності та здатності підприємства продовжувати діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання

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

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до НП(С)БО, а саме до НП(С)БО 25 "Спрощена фінансова звітність" і вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 року № 996-XIV щодо складання фінансової звітності 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 застосовне, 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 або 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 Компанії в 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 обгруповано 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 не виявлення 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 Компанії;

" оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обгрупованість облікових оцінок і відповідного розкриття інформації, зроблених управлінським персоналом Компанії;

" доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом Компанії 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 відповідного розкриття 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 річної 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 відображення.

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.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

#### Основні відомості про Компанію

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОВЧЕГ";

Код за ЄДРПОУ: 31569627;

Вид діяльності за КВЕД:

- 40.10 - організація будівництва будівель;
- 41.20 - будівництво житлових і нежитлових будівель;
- 68.10 - купівля та продаж власного нерухомого майна;
- 68.32 - управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту.

Дата державної реєстрації: 26.07.2001 р. за № 29093 Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією.

Місцезнаходження: 01024, м. Київ, вул. Басейна, будинок 6, тел. (044) 230-95-92.

#### Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності.

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "Капітал Плюс".

Код за ЄДРПОУ: 30371406.

Місцезнаходження: 04080, м. Київ, вул. Кирилівська (Фрунзе), буд. 14-18, кв. 49.

Телефон: (044) 502-67-18; (050) 315-51-35.

Вебсторінка: www.capital-plus.com.ua

ТОВ "Аудиторська фірма "Капітал Плюс" включено до Розділу 4 "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес" Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за № 2069.

Ключовим партнером з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Генеральний директор ТОВ "Аудиторська фірма "Капітал Плюс" Шевцова Тетяна Сергіївна.

Ключовий партнер з аудиту \_\_\_\_\_ Шевцова Т.С.  
Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів  
та суб'єктів аудиторської діяльності: 100834

27 грудня 2023 року

м. Київ, Україна

## ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЩОДО ПІДГОТОВКИ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за 2022 рік

Керівництво відповідає за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан Товариства з обмеженою відповідальністю "КОВЧЕГ" (надалі - Компанія), станом на 31 грудня 2022 року, її фінансові результати за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Національних Положень (Стандартів) бухгалтерського обліку.

Під час підготовки фінансової звітності керівництво Товариства відповідає за:

- " належний вибір та застосування облікової політики;
- " подання інформації, включно з обліковою політикою, у спосіб, який забезпечує її доцільність, достовірність, порівнянність та зрозумілість;
- " додаткове розкриття інформації у випадках, коли дотримання спеціальних вимог НП(С)БО є недостатнім для розуміння користувачами впливу конкретних операцій, інших подій та умов на фінансовий стан та фінансові показники діяльності Компанії;
- " здійснення оцінки щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Керівництво також відповідає за:

- о створення, впровадження та підтримання ефективної та надійної системи внутрішнього контролю;
- о ведення належної облікової документації, яка дозволяє в будь-який час продемонструвати та пояснити операції Компанії та розкрити інформацію з достатньою точністю щодо фінансового стану і яка надає керівництву можливість забезпечити відповідність фінансової звітності Компанії вимогам НП(С)БО;
- о ведення облікової документації у відповідності до українського законодавства;
- о застосування обґрунтовано доступних заходів щодо збереження активів Компанії; та

о виявлення і запобігання випадкам шахрайства та інших порушень.

Фінансова звітність Компанії за 2022 рік була затверджена до випуску керівництвом 24 квітня 2023 року.

Від імені керівництва:

Директор  
ТОВ "КОВЧЕГ"

Шевченко В. В.

Головний бухгалтер  
ТОВ "КОВЧЕГ"

Граб Л. С.

Фінансова звітність  
малого підприємництва  
КОДИ

Дата (рік, місяць, число) 2023.01.01

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "КОВЧЕГ" за ЄДРПОУ 31569627

Територія Печерський район, м. Київ за КАТОТТГ UA80000000000624772

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: 8

Одиниця виміру: тис. грн. з одним десятковим знаком

Адреса, телефон: 01601, м. Київ, вул. Мечнікова 2 Літера А, (044) 230-95-92

## ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ СУБ'ЄКТА МАЛОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА

1. Баланс на 31 грудня 2022 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 1000					
Нематеріальні активи	1000	-	-		
Первісна вартість	1001	3,1	3,1		
Накопичена амортизація	1002	( 3,1 )	( 3,1 )		
Незавершені капітальні інвестиції	1005	306,2	306,2		
Основні засоби:	1010	196,3	178,4		
первісна вартість	1011	1 534,0	1 538,0		
знос	1012	( 1 337,7 )	( 1 359,6 )		
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-		
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	44 767,6	43 817,3		
Інші необоротні активи	1090	-	-		

Усього за розділом I	1095	45 270,1	44 301,9
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	290 865,8	209 855,7
у тому числі готова продукція	1103	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	47 761,3	62 544,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	1 494,3	1 634,4
у тому числі з податку на прибуток	1136	1 490,0	1 630,1
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	348 429,8	357 794,9
Поточні фінансові інвестиції	1160	6 520,1	6 520,1
Гроші та їх еквіваленти	1165	1 798,1	2 752,9
Витрати майбутніх періодів	1170	1,4	-
Інші оборотні активи	1190	51 245,4	46 455,6
Усього за розділом II	1195	748 116,2	687 557,7
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1300	793 386,3	731 859,6

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
	1	2	3
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	10,8	10,8
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(127 640,3)	(201 917,3)
Неоплачений капітал	1425	-	-
Усього за розділом I	1495	(127 629,5)	(201 906,5)
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення			
1595		41 612,9	41 798,7
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	207 360,7	205 673,9
товари, роботи, послуги	1615	23 180,9	40 166,4
розрахунками з бюджетом	1620	465,2	122,5
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	648 396,1	646 004,6
Усього за розділом III	1695	879 402,9	891 967,4
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
1700		-	-
Баланс	1900	793 386,3	731 859,6

## 2. Звіт про фінансові результати за 2022 рік

Форма № 2-м Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
	1	2	3
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	193 460,2	301 418,9
Інші операційні доходи	2120	80,9	6 327,6
Інші доходи	2240	3 015,1	4 147,9
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	196 556,2	311 894,4

Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) 2050 ( 181 708,7 ) ( 285 799,5 )  
 Інші операційні витрати 2180 ( 88 174,2 ) ( 9 622,1 )  
 Інші витрати 2270 ( 950,3 ) -  
 Разом витрати  
 (2050 + 2180 + 2270) 2285 ( 270 833,2 ) ( 295 421,6 )  
 Фінансовий результат до оподаткування  
 (2280 - 2285) 2290 ( 74 277,0 ) 16 472,8  
 Податок на прибуток 2300 - -  
 Чистий прибуток (збиток)  
 (2290 - 2300) 2350 ( 74 277,0 ) 16 472,8

Керівник  
 (підпис) (ініціали, прізвище)

Головний бухгалтер  
 (підпис) (ініціали, прізвище)

**Фінансова звітність  
 малого підприємства**

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "Ковчег"	за ЄДРПОУ	2023.01.01 31569627
Територія		за КАТОТТГ	
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: 8

Одиниця виміру: тис.грн. з одним десятковим знаком

Адреса, телефон: 01601, м.Київ, Печерський р-н, м.Київ, вул.Мечнікова 2 Літера А, 0442309592

**1. Баланс**  
 на 31.12.2022 р.  
 Форма №1-м

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	0	0
Первісна вартість	1001	3,1	3,1
Накопичена амортизація	1002	(3,1)	(3,1)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	306,2	306,2
Основні засоби	1010	196,3	178,4
первісна вартість	1011	1537,1	1538
знос	1012	(1340,8)	(1359,6)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0

Довгострокові фінансові інвестиції	1030	44767,6	43817,3
Інші необоротні активи	1090	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	1095	45270,1	44301,9
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси:	1100	290865,8	209855,7
у тому числі готова продукція	1103	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	47761,3	62544,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	1494,3	1634,4
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	348429,8	357794,9
Поточні фінансові інвестиції	1160	6520,1	6520,1
Гроші та їх еквіваленти	1165	1798,1	2752,9
Витрати майбутніх періодів	1170	1,4	0
Інші оборотні активи	1190	51245,4	46455,6
<b>Усього за розділом II</b>	1195	748116,2	687557,7
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	1200	0	0
<b>Баланс</b>	1300	793386,3	731859,6

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	10,8	10,8
Додатковий капітал	1410	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-127640,3	-201917,3
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
<b>Усього за розділом I</b>	1495	-127629,5	-201906,5
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>	1595	41612,9	41798,7
<b>III. Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	207360,7	205673,9
товари, роботи, послуги	1615	23180,9	40166,4
розрахунками з бюджетом	1620	465,2	122,5
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	648396,1	646004,6
<b>Усього за розділом III</b>	1695	879402,9	891967,4
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	1700	0	0
<b>Баланс</b>	1900	793386,3	731859,6

## 2. Звіт про фінансові результати

за 2022 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	193460,2	301418,9
Інші операційні доходи	2120	80,9	6327,6
Інші доходи	2240	3015,1	4147,9
<b>Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)</b>	<b>2280</b>	<b>196556,2</b>	<b>311894,4</b>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(181708,7)	(285799,5)
Інші операційні витрати	2180	(88174,2)	(9622,1)
Інші витрати	2270	(950,3)	(0)
<b>Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)</b>	<b>2285</b>	<b>(270833,2)</b>	<b>(295421,6)</b>
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	-74277	16472,8
Податок на прибуток	2300	(0)	(0)
<b>Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)</b>	<b>2350</b>	<b>-74277</b>	<b>16472,8</b>

Керівник

Шевченко В.В.

Головний бухгалтер

Граб Л.С.



