

Фінансова звітність, яка складена відповідно до МСФЗ
за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року

Звіт про прибутки та збитки
та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року

	Примітка	Рік, що закінчився 31 грудня	
		2020	2019
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	6.1	28331	33998
Собівартість реалізованої продукції (товарів, послуг, робіт)	6.2	(6805)	(2897)
Інші операційні доходи	6.1	1792	2932
Доходи від участі в капіталі	6.1	27	86
Адміністративні витрати	6.2	(13554)	(12394)
Інші операційні витрати	6.2	(1690)	(2156)
Фінансові доходи	6.1	6456	9530
Інші доходи	6.1	10 017	10019
Інші витрати	6.2	(10022)	(18596)
Втрати від участі в капіталі	6.2	(489)	-
Прибуток до оподаткування		14063	20522
Витрати з податку на прибуток	6.3	(2751)	(3640)
ПРИБУТОК ЗА РІК		11312	16882
Інші сукупні прибутки			
УСЬОГО СУКУПНИЙ ПРИБУТОК ЗА РІК		11312	16882

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.



Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2020 року

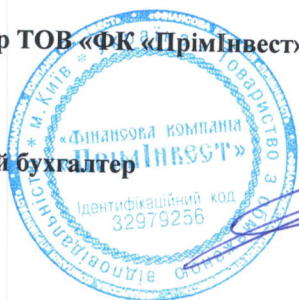
1	Примітка	31 грудня 2020	31 грудня 2019
	2	3	4
АКТИВИ			
<i>Непоточні активи</i>			
Нематеріальні активи	6.4	5	6
Основні засоби	6.5	9914	14726
Незавершені капітальні інвестиції			4 652
Інвестиційна нерухомість	6.6	19527	7251
Фінансові інвестиції, які обліковуються за справедливою вартістю	6.7	267	30149
<i>Поточні активи</i>			
Запаси	6.8	1	1
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	6.10	395	500
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	6.10	1682	9245
з бюджетом	6.10	2108	3482
у тому числі з податку на прибуток			436
Інша дебіторська заборгованість	6.10	20886	2486
Грошові кошти та їх еквіваленти	6.9	77093	62493
Витрати майбутніх періодів		71	7
Інші оборотні активи		120	11
ВСЬОГО АКТИВИ		132069	135009
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
<i>Власний капітал</i>			
Статутний капітал	6.11	56 000	56 000
Капітал у дооцінках	6.11	4026	4032
Резервний капітал	6.11	14 000	14 000
Нерозподілені прибутки	6.11	51447	56165
Всього капітал		125473	130197
<i>Поточні зобов'язання та забезпечення</i>			
Поточна кредиторська заборгованість за:	6.13	1512	315
- розрахунками з бюджетом			
- одержаними авансами	6.13	4593	1202
Поточні забезпечення	6.12	358	487
Інші поточні зобов'язання	6.13	133	2808
Всього зобов'язання		6596	4812
ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ		132069	135009

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.



Звіт про зміни в капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року

	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Резервний капітал	Нерозподілені прибутки	Всього власний капітал
1	2		3	4	5
<i>Залишок на 31 грудня 2018 року</i>	<i>56000</i>	<i>4085</i>	<i>14000</i>	<i>45080</i>	<i>119165</i>
Усього сукупний прибуток за рік				16882	16882
Списання дооцінок					
Перерозподіл резервного капіталу					
Дивіденди				(5350)	(5350)
Інші зміни		(53)		(447)	(500)
<i>Залишок на 31 грудня 2019 року</i>	<i>56000</i>	<i>4032</i>	<i>14000</i>	<i>56165</i>	<i>130197</i>
Усього сукупний прибуток за рік				11312	11312
Списання дооцінок					
Дивіденди				(16043)	(16043)
Інші зміни		(6)			(6)
<i>Залишок на 31 грудня 2020 року</i>	<i>56000</i>	<i>4026</i>	<i>14000</i>	<i>51447</i>	<i>125473</i>

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.



Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року

1	Прим.	Рік, що закінчився 31 грудня	
		2020 3	2019 4
Операційна діяльність			
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		63369	32359
Повернення податків і зборів			
Надходження авансів від покупців і замовників		20414	14716
Надходження від повернення авансів		33	43
Інші надходження		-	30
<i>Витрачання на оплату:</i>			
товарів, робіт, послуг		(2485)	(35)
праці		(6945)	(4087)
відрахувань на соціальні заходи		(1020)	(1090)
зобов'язань з податків та зборів		(5536)	(7783)
зобов'язань з податку на прибуток		(2540)	(5734)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану Вартість			(23)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів		(2996)	(2026)
Витрачання на оплату авансів		(5518)	(15413)
Витрачання на оплату повернення авансів		(38442)	
Витрачання на оплату цільових внесків			
Інші витрачання		(442)	(16271)
Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності		23428	2469
Інвестиційна діяльність			
Надходження від отримання відсотків		10017	10000
Витрачання на придбання фінансових інвестицій		6456	9530
Витрачання на придбання фінансових інвестицій		10301	9086
Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності		6172	10444
Фінансова діяльність			
Сплату дивідендів		(16043)	(5350)
Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності		(16043)	(5350)
Чистий рух грошових коштів за звітний період		14600	7563
Залишок коштів на початок періоду	6.9	62493	54930
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів			
Залишок коштів на кінець періоду	6.9	77093	62493

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.



Заява про відповідальність керівництва за підготовку і затвердження фінансової звітності

Керівництво ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» (далі – Товариство) відповідає за підготовку фінансової звітності, що достовірно відображає у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2020 року, сукупні прибутки та збитки, а також рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився на цю дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності керівництво Товариства несе відповідальність за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
- Застосування обґрунтованих оцінок і допущень;
- Дотримання відповідних МСФЗ і розкриття всіх суттєвих відхилень в примітках до фінансової звітності;
- Підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що Товариство продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

- Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю у Товаристві;
- Підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансове положення Товариства і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- Вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Товариства;
- Запобігання і виявлення фактів шахрайства і інших зловживань.

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.



*Примітки до фінансової звітності
за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року*

1. Інформація про компанію

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ПрімІнвест» (надалі – Товариство) зареєстровано Оболонською районною у м. Києві державною адміністрацією 24.05.2004 р, свідоцтво про державну реєстрацію №1 069 105 0008 001217 від 24.05.2004р. відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження Товариства: проспект Героїв Сталінграда 12-Ж, м. Київ, 04210, Україна.

Основним видом діяльності Товариства є провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва.

Довідка відділу статистики: реєстраційний номер ГУС АБ № 510033 від 30.05.2012 р. - основний вид діяльності

– 64.99 Надання Інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.

У звітному році Товариство здійснювала діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва десяти ФФБ.

Наявність Фондів фінансування будівництва станом на 31.12.2020 р.:

1. **ФФБ 1000290032** «Будівництво виду "А" управителя ТОВ "ФК "ПрімІнвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва ж/б з вбудов.-прибудов. прим-нями на перетині вул.Боженка (К.Малеви́ча) та Лабораторної у Голосіївському р-ні м.Києва, І-ІІ пускові комплекси».
2. **ФФБ 1000290034** «Будівництво виду "А" управителя ТОВ "ФК "ПрімІнвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва ж/б з вбудов.-прибудов. прим-нями на перетині вул.Боженка (К.Малеви́ча) та Лабораторної у Голосіївському р-ні м.Києва, 4, 5, 6 секції».
3. **ФФБ 1000290044** «Будівництво виду "А" управителя ТОВ "ФК "ПрімІнвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва на проспекті Оболонському, (біля озера Опечень) у Оболонському районі м. Києва, підземний паркінг».
4. **ФФБ 1000290049** «Фонд фінансування будівництва виду "А" ТОВ "ФК "ПрімІнвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва - житловий комплекс по вул. Тираспольській, 43 у Подільському р-ні м. Києва, житлові будинки №9, №10, №10а та 10б».
5. **ФФБ1000290050** "Фонд фінансування будівництва виду "А" ТОВ "ФК "ПрімІнвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва - житловий комплекс по вул. Тираспольській, 43 у Подільському р-ні м. Києва, житловий будинок №11"
6. **ФФБ 1000290051** "Фонд фінансування будівництва виду "А" ТОВ "ФК "ПрімІнвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва - житловий комплекс по вул. Тираспольській, 43 у Подільському р-ні м. Києва, наземний паркінг відкритого типу"

Товариство має такі ліцензії та свідоцтва :

- Ліцензія Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг серії АВ № 614867 від 24.10.2012р. на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, видана 24.10.2012р., рішення про видачу ліцензії № 1840 від 23.10.2012р. Безстрокова та продовжує діяти.
- Свідоцтво Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг про реєстрацію фінансової установи за № 13101959 з кодом фінансової установи 13, ФК № 29 від 31.08.2004р., яке видане згідно розпорядження № 2194 від 31.08.2004 р.

Середньооблікова численність працівників – на 31.12.2020 р. 23 чол., на 31.12.2019 р. - 30 чол.
Сумісники – на 31.12.2020 р. 6 чол., на 31.12.2019 р. - 7 чол.

Станом на 31.12.2020 та станом на 31.12.2019 Учасниками Товариства є фізичні особи з часткою :

№ з/п	П.І.Б. учасника	31.12.2020		31.12.2019	
		Частка в Статутному капіталі		Частка в Статутному капіталі	
		%	в грн.	%	в грн.
1.	Антонов Василь Іванович	40%	22 400 000	40%	22 400 000
2.	Суховерський Михайло Іванович	30%	16 800 000	30%	16 800 000
3.	Качкалда Євгенія Іванівна	12%	6 720 000	12%	6 720 000
4.	Антонов Олександр Іванович	12%	6 720 000	8%	6 720 000
5.	Бородавка Алла Владиславівна	6%	3 360 000	6%	3 360 000
	РАЗОМ:	100%	56 000 000	100%	56 000 000

Зареєстрований статутний капітал Товариства станом на 31.12.2020 р. сплачений повністю у встановлені законодавством терміни в загальній сумі 56 000 000,00 грн.

Протягом 2020 року змін у складі учасників товариства не відбувалось

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 1 січня 2020 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

2.2. Нові і переглянуті МСФЗ та інтерпретації

2.2.1. Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2020, ефективна дата яких не настала

При підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, Товариство застосувало всі нові та переглянуті стандарти та інтерпретації, які мають відношення до його операцій та є обов'язковими для застосування при складанні звітності, починаючи з 1 січня 2020 року.

Станом на звітну дату опубліковано наступні МСФЗ, зміни до них та інтерпретації, ефективна дата яких не настала:

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.	Вплив поправок
МСФЗ 9 Фінансові інструменти, МСБО 39 Фінансові інструменти: Визнання та оцінка, МСФЗ 7 Фінансові інструменти: Розкриття	У серпні 2020 року Рада з МСФЗ в рамках Реформи ІВОР опублікувала правки, що доповнюють випущені у 2019 році та зосереджують увагу на наслідках реформи базового рівня процентних ставок на фінансовій звітності компанії, які виникають, коли, наприклад, базовий показник процентної ставки, який використовується для обчислення процентів за фінансовим активом замінено альтернативною	1 січня 2021 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувалась	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.	Вплив поправок
інформації, МСФЗ 4 Страхові контракти та МСФЗ 16 Оренда	<p>базовою ставкою.</p> <p>Поправки до фази 2 розглядають питання, які можуть вплинути на фінансову звітність під час реформи базового рівня процентних ставок, включаючи наслідки змін договірних грошових потоків або відносин хеджування, що виникають внаслідок заміни базового рівня процентної ставки з альтернативною базовою ставкою (проблеми із заміною).</p> <p>На етапі 2 свого проекту Рада внесла зміни до вимог зазначених стандартів, що стосуються:</p> <ul style="list-style-type: none"> • зміни договірних грошових потоків - компанії не доведеться припиняти визнання або коригувати балансову вартість фінансових інструментів для змін, що вимагаються реформою, а замість цього оновить ефективну процентну ставку, щоб відобразити зміну до альтернативної базової ставки; • облік хеджування - компанії не доведеться припиняти облік хеджування виключно тому, що вона вносить зміни, які вимагає реформа, якщо хеджування відповідає іншим критеріям обліку хеджування; і • розкриття інформації - компанія повинна буде розкривати інформацію про нові ризики, що виникають внаслідок реформи, та про те, як вона управляє переходом до альтернативних ставок. <p>Поправки до Фази 2 поширюються лише на зміни, які вимагає реформа базового рівня процентних ставок до фінансових інструментів та відносин хеджування.</p>				
МСБО 16 «Основні засоби»	<p>Поправки забороняють компанії вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від реалізації вироблених предметів, коли компанія готує актив до його цільового використання. Натомість компанія визнає такі надходження від продажу та пов'язані з ними витрати у прибутку або збитку.</p>	01 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу
МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи»	<p>Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором - тобто або додаткові витрати виконання договору (наприклад, прямі витрати на працю і матеріали), або розподіл інших витрат, які також безпосередньо пов'язані з договором (наприклад, розподіл амортизації об'єкта основних засобів, що використовується при виконанні договору).</p>	1 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.	Вплив поправок
МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»	Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів. Додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань. Цей виняток передбачає, що стосовно деяких видів зобов'язань і умовних зобов'язань організація, яка застосовує МСФЗ (IFRS) 3, повинна посилатися на МСФЗ (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні засади фінансової звітності 2018 року.	1 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 1	Дочірнє підприємство, яке уперше застосувало МСФЗ. Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (а) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дату її переходу на МСФЗ.	1 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 9	Комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань. Поправка уточнює характер такої комісійної винагороди - воно включає тільки винагороду, сплачене між позикодавцем і займополучателем, включаючи винагороду, сплачене або отримане від особи інших сторін.	1 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 16	Стимулюючі платежі по оренді. Поправка уточнює ілюстративний приклад № 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування відшкодування, отриманого орендарем від орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди.				
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСБО (IAS) 41	Ефекти оподаткування при визначенні справедливої вартості. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що потоки грошових коштів, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка призводить до відповідності IAS 41 і IFRS 13.	1 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу
МСБО 1 «Подання фінансової звітності»	Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду. Сутність поправок: <ul style="list-style-type: none"> уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право 	01 січня 2023 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.	Вплив поправок
	<p>відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду;</p> <ul style="list-style-type: none"> • класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків; • роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і • роз'яснення вимог до класифікації зобов'язань, які компанія може або може погасити шляхом випуску власних інструментів власного капіталу. 				
МСФЗ 17 Страхові контракти	<ul style="list-style-type: none"> • Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17 • Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан • Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях • Визнання і розподіл аквізичійних грошових потоків • Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестраховання в звіті про прибутки і збитки • Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM) • Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестраховання і непохідних фінансових інструментів • Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових 	1 січня 2023 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.	Вплив поправок
	<p>компаній до 1 січня 2023 року</p> <ul style="list-style-type: none"> Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17 Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору 				

2.2.2. МСФЗ, які прийняті та набули чинності з 01 січня 2020 р.

За винятком прийнятих нових стандартів і роз'яснень, що набули чинності на 1 січня 2020 р., облікова політика, прийнята при складанні цієї фінансової звітності, відповідає політиці, що застосовувалась при складанні річної фінансової звітності

Нова редакція Концептуальної основи набула чинності з 1 січня 2020 року.

У новій редакції оновлено структуру документа, визначення активів і зобов'язань, а також додано нові положення з оцінки та припинення визнання активів і зобов'язань, подання і розкриття даних у фінансовій звітності за МСФЗ. Згідно нової редакції інформація, представлена у фінансовій звітності, також повинна допомагати користувачам оцінити ефективність керівництва компанії в управлінні економічними ресурсами. Принцип обачності трактується через підтримку нейтральності представлених даних. Обачність визначається як прояв обережності при винесенні суджень в умовах невизначеності. Правдиве уявлення даних трактується як подання суті операцій, а не тільки їх юридичної форми.

Нова редакція КОФЗ передбачає дві форми звітності: звіт про фінансовий стан і звіт про фінансові результати. Інші форми об'єднані під назвою «інші форми і розкриття», визначається, що дані фінансової звітності представляються за певний період і містять порівняльну інформацію, а також за певних обставин - прогнозні дані.

У новій редакції КОФЗ вводиться поняття «звітуюче підприємство», під яким мається на увазі сторона економічної діяльності, яка має чітко визначені межі та поняття зведеної звітності.

Вираз «економічний ресурс» замість терміну «ресурс» підкреслює, що Рада МСФЗ більше не розглядає активи лише як фізичні об'єкти, а, скоріше, як набір прав. Визначення активів і зобов'язань не відносяться до «очікуваних» надходжень або відтоків. Замість цього визначення економічного ресурсу відноситься до потенціалу активу / зобов'язання виробляти / передавати економічні вигоди.

Нова глава КОФЗ присвячена опису різних методів оцінки (історична і поточна вартість (справедлива вартість, вартість використання)), інформації, яку вони надають. Зміни не привели до суттєвого впливу на фінансову звітність.

2.3. Концепція діяльності керівництва в інтересах власників

Керівництво Товариства вважає, що в умовах в яких воно здійснює діяльність, в тому числі під впливом світової пандемії COVID-2019, ефективність управління довіреними їй економічними ресурсами є високою та прийнятною. Товариство досягло планових показників прибутковості.

2.4. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

2.5. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність була підготовлена виходячи з припущення, що Товариство буде продовжувати свою діяльність як діюче підприємство впродовж найближчих 12 місяців, що передбачає реалізацію активів та погашення зобов'язань у ході звичайної діяльності.

Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Плани щодо безперервної діяльності

Товариство складає фінансову звітність на основі принципу безперервності. Управлінський персонал не має намірів ліквідувати Товариство чи припинити діяльність. Станом на 31 грудня 2020 року управлінським персоналом було здійснено оцінку, згідно з якою Товариство буде в подальшому здійснювати свою діяльність на підставі принципу безперервності. Управлінському персоналу не відомо про суттєві невизначеності, пов'язані з подіями чи умовами, крім наявності в Україні політичної та економічної кризи, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

В 2020 році відбулись несприятливі події, передумови щодо яких не існували 11 березня 2020 року Всесвітня організація охорони здоров'я оголосила пандемію коронавірусної хвороби у світі. Пандемія спричинила скасування масових і міжнародних подій, скорочення торгівлі та падіння фондових індексів. Суттєве зниження світового попиту, а також переоцінка інвесторами ризиків країн, що розвиваються, може негативно позначитися на показниках зовнішньої торгівлі України та ускладнити залучення фінансування. Кабінет міністрів України 25 березня 2020 року запровадив режим надзвичайної ситуації в Україні, яким обмежено пересування територією України, та ввів додаткові обмеження для діяльності підприємств, що може негативно позначитися на ключових галузях економіки та призвести до значного падіння ВВП України.

Такі події в майбутньому можуть мати вплив на діяльність Товариства такою мірою, яка на дату внесення доповнень до даних Приміток не підлягає обґрунтованому прогнозуванню. При складанні цієї фінансової звітності враховувалися відомі та оцінювані результати вищезазначених подій на фінансовий стан і результати діяльності Товариства у звітному періоді.

2.6. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 22 січня 2021 року. Проаудійована та затверджена до випуску фінансова звітність буде надана Загальним зборам Учасників Товариства для її затвердження до оприлюднення.

Ні учасники Товариства, ні інші особи не будуть мати права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження з метою оприлюднення.

2.7. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2020 року.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», а також інвестиційної нерухомості, яка відображається за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б тримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

Керівництво припускає, що балансова вартість всіх основних засобів та інвестиційної нерухомості приблизно порівняна з їх справедливою вартістю.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

3.2.2. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.3. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основаною на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців). Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;
- фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взяті зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Товариство визнає резерв під збитку для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить дебіторську заборгованість, у тому числі позики.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під очікувані кредитні збитки.

МСФЗ 9 передбачає триступеневу модель зменшення корисності, яка базується на змінах в кредитній якості інструменту з моменту первісного визнання. Згідно даної моделі, фінансовий інструмент, який не є кредитнознеціненим при первісному визнанні, класифікується на Стадії 1, а його кредитний ризик підлягає подальшому постійному моніторингу. Якщо відбулось суттєве збільшення кредитного ризику з моменту первісного визнання, фінансовий інструмент переводиться до Стадії 2, але він ще не вважається кредитно-знеціненим. Якщо фінансовий інструмент є кредитно-знеціненим, він переміщується до Стадії 3. Для фінансових інструментів, що знаходяться на Стадії 1, очікувані кредитні збитки оцінюються в сумі частини очікуваних протягом усього строку дії фінансового інструменту збитків, що можуть виникнути в результаті настання подій дефолту протягом наступних 12 місяців. Очікувані кредитні збитки для інструментів на Стадіях 2 або 3, оцінюються виходячи з кредитних збитків, очікуваних від подій дефолту протягом усього строку дії інструмента. Згідно з МСФЗ 9 при розрахунку очікуваних кредитних збитків необхідно враховувати прогнозну інформацію. Придбані або створені кредитно-знецінені фінансові активи - це фінансові активи, що є кредитно-знеціненими на дату первісного визнання. Очікувані кредитні збитки для таких інструментів завжди вимірюються виходячи з усього строку дії.

Товариство зазнає кредитний збиток навіть, якщо очікує отримати всю суму за договором у повному обсязі.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Фонду за договором і грошовими потоками, які Фонд очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом.

Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Низький кредитний ризик (стадія 1):

- Контрагент в найближчій перспективі має стабільну здатність виконувати прийняті на себе зобов'язання;
- Несприятливі зміни економічних і комерційних умов в більш віддаленій перспективі можуть, але не обов'язково, знизити його здатність до виконання зобов'язань.

Суттєве збільшення кредитного ризику (стадія 2):

Товариство констатує суттєве збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом, якщо виконується один або декілька з наведених нижче кількісних, якісних та допоміжного критеріїв.

- Кількісний критерій
 - якщо Контрагент прострочив оплату за контрактом більш ніж на 30 днів. В окремих випадках припущення про те, що фінансові активи, прострочені більш ніж на 30 днів, мають бути відображені на Стадії 2, спростовується
- Якісні критерії

Товариство використовує якісні критерії як вторинний показник суттєвого збільшення кредитного ризику:

- наявні індикатори зовнішнього ринку (процентних ставок, курсів валют);
- відбулися зміни умов договору;
- було змінено управлінський підхід;
- значна зміна кредитного рейтингу фінансового інструменту або Контрагента.

Визначення дефолту та кредитно-знецінених активів (стадія 3):

Визначення дефолту, повністю узгоджується з визначенням кредитного знецінення, а дефолт визнається за фінансовим інструментом, у разі дотримання одного або декількох з наступних критеріїв.

- Кількісний критерій
 - Контрагент більше ніж на 90 днів прострочив оплату за контрактом, і припущення про те, що фінансові активи, які прострочені більше ніж на 90 днів, мають бути відображені на Стадії 3 не скасовується.
- Якісні критерії
 - Контрагент не відповідає критерію платоспроможності, що вказує на те, що позичальник зазнає значних фінансових труднощів. Прикладами такої ситуації є:
 - значні фінансові труднощі контрагента;
 - смерть контрагента;
 - неплатоспроможність контрагента;
 - контрагент порушує фінансові умови договору;
 - зникнення активного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів;
 - надання кредитором уступки за договором, у зв'язку з фінансовими труднощами позичальника;
 - висока ймовірність банкрутства контрагента.

Товариство визнає очікувані кредитні збитки за кожним активом на індивідуальній основі.

Розміри збитку

- стадія 1 – від 0,5% до 1,0%
- стадія 2
 - прострочення платежу на термін від 30 до 60 днів - 25%
 - прострочення платежу на термін від 60 до 90 днів - 50%
- стадія 3 – 100%

Списання фінансових активів за рахунок сформованих резервів відбувається за відсутності обґрунтованих очікувань щодо відшкодування їх вартості згідно рішення керівництва Товариства.

Товариство визнає банківські депозити зі строком погашення від чотирьох до дванадцяти місяців з дати фінансової звітності, в разі, якщо дострокове погашення таких депозитів ймовірно призведе до значних фінансових втрат, в складі поточних фінансових інвестицій.

Товариство відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу:

- при розміщенні депозиту в банку з високою надійністю (інвестиційний рівень рейтингу uaAAA, uaAA, uaA, uaBBB та банки, що мають прогноз «стабільний», що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення (при розміщенні від 1 до 3-х місяців – розмір збитку складає 0%, від 3-х місяців до 1 року – 1% від суми розміщення, більше 1 року – 2%);

Дебіторська заборгованість

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість паїв (часток) господарських товариств розраховується як добуток частки на чисті активи (власний капітал) господарського товариства.

3.3.5. Зобов'язання

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- Керівництво Товариства сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Керівництво Товариства не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

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

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.6. Згорання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів**3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів**

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 000 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

3.4.2. Подальші витрати.

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

3.4.3. Амортизація основних засобів.

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом. Застосовуються наступні терміни корисного використання:

- будівлі: 20 років
- машини та обладнання: 2-5 років
- транспортні засоби: 5 років
- інструменти, прилади, інвентар (меблі): 4 роки.

Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для використання. Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

3.4.4. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу.

Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів

На кожен звітний день Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу у звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

3.5.2. Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаній інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Товариство обирає для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовує такий підхід до всієї інвестиційної нерухомості

3.6. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться паї (частки) господарських товариств. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю. Справедлива вартість паїв (часток) господарських товариств розраховується як добуток частки на чисті активи (власний капітал) господарського товариства.

3.7. Облікові політики щодо оренди

Оренда основних засобів, за умовами якої до Товариства переходять всі істотні ризики і вигоди, виходячи з права власності, класифікується як фінансова оренда. Всі інші види оренди класифікуються як операційна.

Товариство розпочало застосування нового стандарту та скористалося можливістю звільнення від визнання договорів оренди зг. п.п 5-8 МСФЗ (IFRS) 16 У 2020 році договір оренди обліковувався зг. п.6 МСФЗ (IFRS) 16, відносячи платежі на витрати, на рівномірній основі протягом дії строку оренди, не визнаючи активи і зобов'язання.

Пов'язані з цим договором витрати, такі як технічне обслуговування і страхування, відносились на витрати по мірі їх виникнення.

3.8. Облікові політики щодо податку на прибуток

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

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

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

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

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

3.9. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.9.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

Товариство також створює резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Товариства. Розмір створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

3.9.2. Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

3.10. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.10.1 Доходи та витрати

Товариство визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

При визначенні вартості винагороди від управління ФФБ Товариство відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів. Враховуючи принцип професійного скептицизму для змінної вартості винагороди розрахунок доходу здійснюється на кінець кожного місяця.

Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформлюється актом виконаних робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами Учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

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

3.10.2. Умовні зобов'язання та активи.

Товариство не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Товариства. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

3.10.3. Статутний капітал

Статутний капітал, включає в себе внески Учасників.

Товариство визнає додатковий капітал, сформований внесенням грошових коштів її Учасниками, в складі власного капіталу.

3.10.4. Резервний капітал

Згідно з положеннями законодавства України Товариство формує резервний капітал.

Згідно Статуту Товариством створюється резервний (страховий) фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% суми чистого прибутку.

3.10.5. Події після дати балансу

Товариство коригує показники фінансової звітності у разі якщо події після звітної дати є такими, що коригування показників являється необхідним. Події після звітної дати, які потребують коригування показників фінансової звітності - це події, пов'язані з підтвердженням або спростуванням обставин, існуючих на звітну дату, а також оцінок і суджень керівництва, здійснених в умовах невизначеності й неповноти інформації станом на звітну дату.

Відповідно, Товариство розкриває характер таких подій й оцінку їх фінансових наслідків або констатує неможливість такої для кожної суттєвої категорії не коригованих подій, що відбулись після звітної дати.

3.10.6. Операційні сегменти

Товариство не застосовує і не розкриває інформацію відповідно МСФЗ 8 «Операційні сегменти» оскільки є товариством з обмеженою відповідальністю, інструменти власного капіталу Товариства не обертаються на відкритому ринку. Також Товариство не планує випуск фінансових інструментів на відкритий ринок.

4. Основні припущення, оцінки та судження

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

4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Протягом звітних 2019 та 2020 років переоцінка інвестиційної нерухомості із залученням незалежних оцінювачів не здійснювалась.

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Підприємства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується

на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку Керівництва є прийнятним та необхідним.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

4.6. Судження щодо порогу суттєвості для окремих об'єктів обліку

Поріг суттєвості визначається Товариством з метою обґрунтованого розмежування облікової та іншої інформації на суттєву та таку, яка не здатна впливати на рішення користувачів фінансової звітності.

Товариство не повинне в пояснювальних примітках до фінансової звітності надавати інформацію, розкриття якої вимагає МСФЗ, якщо дана інформація є несуттєвою (нижча за наведений поріг суттєвості).

Об'єкти обліку	Поріг суттєвості, %	Базовий показник для визначення порогу суттєвості
Окремі об'єкти обліку активів, зобов'язань і власного капіталу	5%	Підсумок відповідно всіх активів, зобов'язань і власного капіталу
Окремі об'єкти доходів і витрат	10%	Чистий прибуток/збиток на звітну дату
Переоцінка або зменшення корисності об'єктів обліку	10%	Відхилення залишкової, балансової, первісної, номінальної вартості об'єктів обліку від їх справедливої вартості
Визначення подібних активів	2%	Чистий прибуток/збиток на звітну дату

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості**5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю**

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня/ Справедлива вартість паїв (часток) господарських товариств розраховується як добуток частки на чисті активи (власний капітал) об'єкту інвестування

Товариство має систему контролю у відношенні оцінок справедливої вартості. Зазначена система включає. Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за незалежну перевірку результатів інвестиційних операцій, а також всіх суттєвих оцінок справедливої вартості. Спеціальні механізми контролю включають:

- перевірку спостережуваних котирувань;
- щоквартальну перевірку у відношенні спостережуваних ринкових угод;
- аналіз та вивчення суттєвих змін в оцінках.

5.2. Вплив використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

В наступній таблиці представлена інформація про неспостережувані вихідні дані, що використані на кінець 2020 року для оцінки справедливої вартості чистих активів, віднесених до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості станом на 31.12.2020, поряд з аналізом чутливості до змін в неспостережуваних даних, які Товариство вважає обґрунтовано можливими станом на звітну дату, виходячи з припущення, що всі інші змінні показники залишаться без змін:

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Справедлива вартість чистих активів (доля Товариства)	Метод оцінки	Суттєві неспостережувані дані	Обґрунтоване відхилення	Аналіз чутливості справедливої вартості до неспостережуваних даних
Інструменти капіталу (фінансові інвестиції в корпоративні права ТОВ «Ланжерон 2020»)	267	Дані про вартість чистих активів	Відсоток зміни вартості чистих активів за рік	+11,25%	+ 27 тис. грн.

5.3. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Дата оцінки	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	2020	2019
Інструменти капіталу					267	30148	31.12.20	31.12.19
Грошові кошти			77093	62493			267	30148
							77093	62493

5.4. Переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У попередньому 2020 році та у 2019 році переведень між рівнями ієрархії не було.

5.5. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

В наступні таблиці наведена інформація за рік, що закінчився 31 грудня 2020:

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.2019 р.	Придбання (продажі)	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані	Залишки станом на 31.12.2020 р.
Фінансові інвестиції в корпоративні права	30 148	257 (29 671)	+27 дооцінка до справедливої вартості - 494 уцінка до справедливої вартості	267

В звітному періоді 2020 року проведено оцінку справедливої вартості корпоративних прав. Оцінка проводилась на підставі інформації про чисті активи. Результати змін справедливої вартості корпоративних прав визнані у складі прибутку звітного періоду:

№	Назва контрагента	Частка Товариства у статутному капіталі ТОВ	Чисті активи ТОВ на 31.12.2020	Балансова вартість інвестиції в корп. права на 31.12.2019	Сума переоцінки	Балансова вартість інвестиції в корп. права на 31.12.2020
1	Корпоративні права в ТОВ «РЕНТСФЕРА» (Код ЄДРПОУ 41292217)	100%	-	10 489	-489	-
2	Корпоративні права в ТОВ «Ланжерон С» (Код ЄДРПОУ 32979570)	99%	-	19 659	-5	-
3	Корпоративні права в «Ланжерон 2020» (Код ЄДРПОУ 43768379)	100%	267	-	+27	267
	ВСЬОГО:	-	-	30 148	-467	267

5.4. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	2020	2019	2020	2019
Фінансові інвестиції	267	30148	267	30148
Грошові кошти	77093	62493	77093	62493

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

6.1. Дохід від реалізації

	2020	2019
Дохід від реалізації в т.ч.:		
<i>Винагорода управителя від забудовників та довіритель</i>	28331	33998
<i>Продаж ОЗ</i>	21523	31101
<i>Продаж ОЗ</i>	6808	2897
Інші операційні доходи (орендні платежі)	1789	2932
Доходи від переоцінки фінансових інвестицій	27	86
Інші фінансові доходи (отримані відсотки по депозиту)	6456	9530
Інші фінансові доходи (Доходи від продажу фінансових інвестицій)	10017	10019
Всього доходи	46623	56565

6.2 Витрати

	2020	2019
Адміністративні витрати, разом:	15242	12394
<i>в т.ч.:</i>		
<i>Матеріальні витрати (ГСМ, МШП)</i>	508	425
<i>Витрати на оплату праці</i>	8485	5355
<i>Відрахування на соціальні заходи</i>	1020	1089
<i>Інші витрати (юридичні послуги, витрати на матеріали, банківські послуги та інші)</i>	4171	4145
<i>Амортизація</i>	1058	1380
Собівартість реалізованої продукції (товарів, послуг, робіт)	6805	2897
<i>Продаж ОЗ, машиномісць</i>	<i>(3 штуки)</i>	<i>(3 штуки)</i>
Інші операційні витрати (Благодійна допомога, лікарняні за рахунок підприємства, тощо)	496	2156
Інші витрати (нарахування резерву очікуваних кредитних збитків)		8113
Втрати від переоцінки фінансових інвестицій	494	
Вартість реалізованих фінансових інвестицій	10017	10483
Разом витрат	32560	36043

6.3. Податок на прибуток

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за звітний період:

	31.12.2020	31.12.2019
Прибуток до оподаткування	14063	20539
Всього прибуток до оподаткування	15283	20539
Податкова ставка	18%	18%
Податок за встановленою податковою ставкою	3640	3640
Податковий вплив постійних різниць	1220	-316
Витрати з податку на прибуток	2751	3640
Поточні витрати з податку на прибуток	2751	3640
Витрати з податку на прибуток	2751	3640

Тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню:

Сума нарахованої амортизації основних засобів	(11,4)	(-316)
Сума залишкової вартості окремого об'єкта основних засобів або нематеріальних активів, визначеної відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, у разі ліквідації або продажу такого об'єкта (пункт 138.1 статті 138 розділу III Податкового кодексу України)		1599
Сума нарахованих доходів від участі в капіталі інших платників податку на прибуток підприємств, платників єдиного податку четвертої групи (підпункт 140.4.1 пункту 140.4 статті 140 розділу III Податкового кодексу України)	-27	-891
Всього тимчасових різниць, які підлягають оподаткуванню	1220	(316)
Чисті тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню	1220	(316)

6.4. Нематеріальні активи

За історичною вартістю	Нематеріальні активи (сайт та інш.)
Первісна вартість:	
на 01 січня 2019р.	97
Надійшло за 2018 р.	-
Вибуло за 2019 р.	-
на 31 грудня 2019 р.	98
Накопичена амортизація	
на 01 січня 2019 р.	53
Нарахована за 2019 рік	39
на 31 грудня 2019 р.	92
Первісна вартість:	
31 грудня 2020 року	98
Надходження	-
Вибуття	-
31 грудня 2019 року	92
Накопичена амортизація	92

31 грудня 2019 року	92
Нарахування за рік	1
Вибуття	-
31 грудня 2020 року	
Чиста балансова вартість	
31 грудня 2020 року	5
31 грудня 2019 року	5
31 грудня 2018 року	44

До нематеріальних активів на 31.12.2020 належать:

Сайт відділу продаж « Місто квітів» залишкова вартість на 31.12.19р. - 0

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112147 залишкова вартість на 31.12.19р. – 2,5

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112148 залишкова вартість на 31.12.19р. – 2,5

До нематеріальних активів на 31.12.2019 належать:

Сайт відділу продаж « Місто квітів» залишкова вартість на 31.12.18р. - 0

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112147 залишкова вартість на 31.12.19р. – 2,5

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112148 залишкова вартість на 31.12.19р. – 2,5

6.5. Основні засоби

За історичною вартістю	Будівлі	Машини та обладнання	Транспорт	Меблі та приладдя	Всього
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
31 грудня 2018 року	4362	671	1686	154	6873
Первісна вартість					
Надходження	12681	49		42	12772
Вибуття	(2338)	(36)			(2374)
31 грудня 2019 року	14705	684	1686	196	17271
Первісна вартість					
Надходження			3181		3181
Вибуття			(1476)		(1476)
Переміщення зі складу інвестиційної нерухомості	7703				7703
31 грудня 2020 року	7002	684	3391	196	11273
Первісна вартість					
Накопичена амортизація:					
31 грудня 2018	806	349	1027	23	2205
Нарахування за рік	362	46		14	422
Вибуття	(40)	(120)		(113)	(273)
31 грудня 2019 року	1086	395	1027	37	2545
Нарахування за рік	(546)	46		14	(486)
31 грудня 2020 року	1496	395	131	37	2059
Чиста балансова вартість:					
31 грудня 2020 року	5720	684	3388	122	9914
31 грудня 2019 року	13619	289	659	159	14726
31 грудня 2018 року	3556	322	659	131	4668

Станом на 31 грудня 2019 та 2018 років у складі основних засобів повністю зношені основні засоби становлять 274 тис. грн. та 233 тис. грн. відповідно.

6.6. Інвестиційна нерухомість

<i>Власні приміщення, що здаються в оренду:</i>	2020	2019
На початок періоду	7251	17826
Знос	(2233)	(1918)
Переведення до складу основних засобів		(8656)
Придбання	21314	-
Продаж	(6805)	-
На кінець періоду	19 527	7251

До інших доходів включені доходи від оренди за рік, що закінчився 31 грудня 2020 р. у сумі 1789 тис. грн.. Операційні витрати від інвестиційної нерухомості, яка принесла доходи від оренди, за рік, що закінчився 31 грудня 2020, склали 315 тис.

6.7. Фінансові інвестиції, що обліковуються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

	31.12.2020		31.12.2019	
	% володіння	Сума	% володіння	Сума
ТОВ «Ланжерон С»			99%	19659
ТОВ «РЕНТСФЕРА»			100%	10489
ТОВ «Ланжерон 2020»	100%	267		
Разом:		267		30148

Відповідно до МСФЗ Товариство розкриває наступну інформацію:

Показники	На 31.12.2020		На 31.12.2019		
	ТОВ «Ланжерон 2020»	Сума, тис. грн.	ТОВ «Ланжерон С»	ТОВ «РЕНТСФЕРА»	Сума, тис. грн.
Поточні активи	239,76	266,7	19865	22839	40838
Дохід від основної діяльності	27,02		5	82	
Вартість чистих активів	266,7		19859	20979	
Балансова вартість частки участі станом на 31 грудня	266,7	266,7	19659	10489	30148

6.8. Запаси

	31 грудня 2020	31 грудня 2019
Витратні матеріали (за історичною собівартістю)	1	1
Всього запаси	1	1

6.9. Грошові кошти

Рядок		Станом на 31.12.2020	Станом на 31.12.2019
1	Готівкові кошти в касі		
2	Поточний рахунок у банку	56990	54761
3	Короткострокові банківські депозити	20101	7728
4	Казначейський рахунок (ПДВ)	2	
	Разом	77093	62489

Грошові кошти Товариства не обмежені у використанні.

Сума залишків на рахунках підтверджена виписками банків станом на останній операційний день банку у 2020 році.

Всі грошові кошти Товариства знаходяться в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня. Гроші на поточному рахунку розміщені в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», гроші на депозитних рахунках розміщені в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» з кредитним рейтингом у 2020 році - uaAA - дуже висока кредитоспроможність, та АТ «ОТП БАНК» з кредитним рейтингом у 2020 році - uaAA - достатня кредитоспроможність.

Станом на 31.12.2020 року грошові кошти на суму 20101 тис. грн. утримуються у вигляді банківських депозитів у ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», Товариство самостійно та дистанційно поповнює та знімає кошти з цих депозитів без обмежень окрім мінімального розміру коштів у сумі 10,00 гривень (десять гривень 00 копійок). Грошові кошти на депозитному рахунку розміщені у банку, який є надійним з високим кредитним рейтингом.

6.10. Дебіторська заборгованість

Рядок		На 31.12.2020р.	На 31.12.2019р.
1	Дебіторська заборгованість за розрахунками:	395	493
1.1	<i>винагорода управителя)</i>	28	3
1.2	<i>Орендарі</i>	151	76
1.3	<i>Інші (винагорода управителя фізичні особи-Довірителі по 6 ФФБ 35 фізичних осіб)</i>	168	414
2	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2108	3482
2.1	<i>в т.ч податок на прибуток</i>		436
2.2	<i>податок на додану вартість</i>	2080	3046
3	Аванси видані, разом:	1682	9245
3.1	<i>ТОВ «МЖК «Оболонь» (код ЄДРПОУ21618448)</i>	8357	8913
3.2	<i>ДП «АУДИ ЦЕНТР ВІПОС» (код ЄДРПОУ 32000038)</i>		250
	<i>інші</i>		82
4	Інша поточна дебіторська заборгованість:	20886	2493
4.1	<i>ВИДАВНИЧИЙ ДІМ ПЕНМЕН ТОВ (код ЄДРПОУ 40207219) (зворотня фінансова допомога, термін погашення 31.03.2021)</i>	500	500
4.2	<i>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ МЖК "МРІЯ-ІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 40315044) (зворотня фінансова допомога, термін погашення 31.03.2021)</i>	306	306
4.3	<i>ЛАНЖЕРОН 2020 (код ЄДРПОУ 43768379) (зворотня фінансова допомога, термін погашення 31.03.2021)</i>	12514	
4.4	<i>РЕНТСФЕРА ТОВ (код ЄДРПОУ 41292217) (зворотня фінансова допомога, термін погашення 31.03.2021)</i>	7350	
4.5	<i>інші.</i>	215	1688
5	Сумнівна дебіторська заборгованість:	14923	23 163
5.1	<i>в т.ч. залишок коштів на рахунку в Банку, що ліквідується</i>	14923	23 036
5.2	<i>ТОВ «НАДІЙНІСТЬ.ВІРНІСТЬ.ЗАХИСТ»</i>	-	127
6	<i>Резерв під очікувані кредитні збитки</i>	(14923)	(23163)
6.1	<i>Резерв під очікувані кредитні збитки на заборгованість БАНКУ</i>	(14 923)	(23036)
6.2	<i>Резерв під очікувані кредитні збитки на поточну дебіторську заборгованість</i>	(127)	(127)
	Усього поточної дебіторської заборгованості	23389	15713

Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. На думку керівництва Товариства, додатковий резерв під фінансові активи на сьогоднішній день не потрібен, виходячи з наявних обставин та інформації.

6.13. Власний капітал

Станом на 31 грудня 2020 року зареєстрований та сплачений капітал складає 56 000 тис. грн.

Структура власного капіталу:

	31 грудня 2020	31 грудня 2019
Зареєстрований (пайовий) капітал	56 000	56 000
Капітал у дооцінках	4026	4032
Резервний капітал	14 000	14 000
Нерозподілені прибутки / непокріті збитки	51447	56165
Всього власний капітал	125473	130197

Нерозподілені прибутки на 31.12.2020 р. становлять 51447 тис. грн. В порівнянні з залишком на кінець 2019 року нерозподілені прибутки змінилися на 4718 тис. грн. за рахунок:

- отриманих за підсумками роботи в 2020 році прибутків 11312 тис. грн.
- розподілу прибутку на забезпечення виплат відпусток працівникам 125 тис. грн.
- розподілу прибутку на виплату дивідендів (15 000) тис. грн.

Резервний капітал в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу повністю сформований Товариством станом на 31.07.2012р.

6.14. Короткострокові забезпечення

	31 грудня 2020	31 грудня 2019
Резерв відпусток	357	487
Всього	357	487

6.15. Кредиторська заборгованість

Рядок		31 грудня 2020	31 грудня 2019
1	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками::	1512	315
1.1	<i>з бюджетом</i>	1512	315
1.2	<i>в т.ч. з податку на прибуток</i>	836	
2	Інші поточні зобов'язання (податковий кредит, юридичні послуги, консультаційні послуги та інш.)	2808	358
3.	Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	4593	1 202
	<i>ТОВ Агрофорс код ЄДРПОУ 33233932)</i>	198,6	
	<i>Заборгованість перед фіз особами всього 114чол)</i>		1202
	<i>Заборгованість перед фіз особами всього 272 чол)</i>	4394,4	
	Усього поточних зобов'язань	6596	4812

6.16. Звіт про зміни у власному капіталі

Товариство складає Звіт про зміни в капіталі де інформує про зміни у власному капіталі відповідно до МСБО 1. Звіт про власний капітал за 2019 рік включає таку інформацію:

- загальний сукупний прибуток / збиток за період;
- зміни в результаті отриманого прибутку (збитку), відрахувань до резервного фонду.

До статей власного капіталу в балансі Товариства входять:

	31 грудня 2020	31 грудня 2019
Статутний капітал	56000	56000
Резервний капітал	14000	14000
Нерозподілені прибутки / непокріті збитки	51447	56165
Всього власний капітал	125473	130197

Протягом 2020 року відбулись наступні зміни у власному капіталі:

-резервний капітал на початок 2020 року складав 14000 тис. грн., на кінець 2020 року 14000 тис. грн. Як зазначено в примітці 3.8.3, згідно Статуту Товариством створюється резервний (страховий) фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% суми чистого прибутку.

Розмір фактично сформованого резервного капіталу Товариства станом на 31 грудня 2020 року становить 14000 тис. грн.

6.17. Звіт про рух грошових коштів

Звіт грошових коштів за 2020 рік складено за вимогами МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» за прямим методом, згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів на нетто-основі. У звіті відображено рух грошових коштів від операційної та не операційної (інвестиційної та фінансової) діяльності.

Операційна діяльність – полягає в отриманні прибутку від звичайної діяльності, витрати на придбання оборотних активів, втрати на оплату праці персоналу, сплату податків, відрахування на соціальні заходи та інші витрати.

Інвестиційна діяльність — це придбання та продаж: необоротних активів, у тому числі активів віднесених до довгострокових, та поточних фінансових інвестицій, інших вкладень, що не розглядаються як грошові еквіваленти, отримані відсотки та дивіденди.

Фінансова діяльність — це надходження чи використання коштів, що мали місце в результаті отримання та погашення позик.

Результатом чистого руху коштів від діяльності Товариства за звітний 2020 рік є позитивне значення руху грошових коштів в сумі – 14600 тис. грн.

7. Розкриття іншої інформації

7.1 Умовні зобов'язання.

7.1.1. Судові позови

Станом на звітну дату Товариство не є відповідачем за жодним судовим процесом, але є позивачем до Публічного акціонерного товариства «Діамантбанк» в особі уповноваженої особи Фонду гарантування вкладів фізичних осіб Тімоніна Олександра Олексійовича та Фонду гарантування вкладів фізичних осіб. На звітну дату справа № 910/14065/18 розглядається у Господарському суді м. Києва.

7.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи доволно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Пов'язаними особами для Товариства є:

її учасники; посадові особи Товариства та члени їхніх сімей; особи, що діють від імені Товариства за відповідним дорученням, або особи, від імені яких діє Товариство; особи, які відповідно до законодавства України контролюють діяльність Товариства; юридичні особи, що контролюються Товариством або разом з ним перебувають під контролем третьої особи, а саме:

Група	№ з/п	Повна назва юр. особи – власника (акціонера, учасника) Товариства чи П.І.Б. фіз. особи – власника (акціонера, учасника) та посадової особи Товариства	Частка в статутному фонді Товариства, %	
			2020	2019
			4	5
A	Учасники Товариства – фізичні особи			
	1	Антонов Василь Іванович - КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК	40%	40%

	2	Суховерський Михайло Іванович- КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК		30%	30%
	3	Качкалда Євгенія Іванівна			
	4	Антонов Олександр Іванович		12%	12%
	5	Бородавка Алла Владиславівна		12%	8%
Б	Керівники – фізичні особи			6%	6%
	7	Бородавка А.В. – директор Товариства		6%	6%
	8	Липко С.А.- керівник ТОВ «Ланжерон С» (до 15.12.2020)		0%	0%
	9	Баштова О.О. - керівник ТОВ «Ланжерон 2020» (з 25.08.2020)		0%	-
	10	Баштова О.О.– керівник ТОВ «РЕНТСФЕРА» (до 14.09.2020)		0%	0%
С	Інші				
	11	ТОВ «Ланжерон 2020» (Товариство володіє 100% з 08.09.2020)		-	-
	12	ТОВ «Ланжерон С» (Товариство володіло часткою 99% до 15.12.2020)		-	-
	13	ТОВ «РЕНТСФЕРА» (Товариство володіло часткою 100% до 20.07.2020)		-	-

Операцій з пов'язаними сторонами, які мали місце протягом 2019 та 2020 року:

	2020		2019	
	Операції з пов'язаними сторонами	Всього	Операції з пов'язаними сторонами	Всього
1	2	3	4	5
Поточна дебіторська заборгованість	19 864	23389	-	15713
Поточна кредиторська заборгованість	-	6596	-	4812
Короткострокові виплати працівникам	1396,6	8 485	481	5355

До провідного управлінського персоналу відносяться директор. Заробітна плата керівництву Товариства та іншому персоналу за період з 01.01.2020 по 31.12.2020 р. нарахована в загальній сумі 8485 тис. грн. (в т.ч. директору 1396,6 тис. грн.) і виплачена вчасно (за період з 01.01.2019 по 31.12.2019 р. нарахована у сумі 5355 тис. грн., в т.ч директору 481 тис. грн.)).

Всі операції між пов'язаними сторонами були проведені на звичайних комерційних умовах.

7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.3.1. Кредитний ризик

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

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Рейтинг АТ КБ «ПРИВАТБАНК» (код ЄДРПОУ 14360570) за національною шкалою:

- Довгостроковий кредитний рейтинг АТ КБ «ПРИВАТБАНК» за національною шкалою на рівні uaAA. Банк або окремий борговий інструмент з рейтингом uaAA характеризується дуже високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами.
- Короткостроковий кредитний рейтинг АТ КБ «ПРИВАТБАНК» за національною шкалою Агентства на рівні uaK1.
- Рейтинг депозитів АТ КБ «ПРИВАТБАНК» підтверджено на рівні ua.I за шкалою РА «Стандарт-Рейтинг».

Рішення про оновлення рейтингів АТ КБ «ПРИВАТБАНК» прийняте відповідно до результатів аналізу підсумків роботи Банку за 12 місяців 2019 року, а також даних статистичної звітності Банку за січень-грудень 2019 року.

Таким чином, АТ КБ «ПРИВАТБАНК» був дуже добре забезпечений регулятивним капіталом та ліквідністю, мав високий рівень зовнішньої підтримки від акціонера в особі Держави Україна, і з липня 2017 року забезпечував зростання адекватності регулятивного капіталу Банку.

Незалежне рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг» оголосило про підтвердження довгострокового кредитного рейтингу АТ «ОТП БАНК» на рівні uaAA. Прогноз рейтингу - стабільний. В ході оновлення рейтингу агентство використовувало фінансову звітність АТ «ОТП БАНК» за 2019-2020pp., а також внутрішню інформацію, надану банком у ході рейтингового процесу.

Відповідно до методології РА «Кредит-Рейтинг», компанія з рейтингом «uaAA» характеризується ДУЖЕ ВИСОКУ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими компаніями. Таким чином, вищий рейтинговий статус ОТП Банку і стабільний прогноз вказують на відсутність на даний момент передумов для зміни рейтингу банку протягом року.

Фактори, що сприяють підвищенню кредитного рейтингу ОТП Банку, включають: наявність підтримки від акціонера ОТП Bank Plc., Який є найбільшим банком Угорщини та лідером угорського банківського ринку; диверсифікацію клієнтського кредитного портфеля; оптимальну структуру ресурсної бази за джерелами залучення; високі показники ефективності діяльності, а також відкритість та прозорість. ОТП Банк утримує відмінні фінансові позиції на тлі таких несприятливих зовнішніх факторів, як валютний і кредитний ризики, вплив негативних подій на фінансовий ринок, а також невисока і нестабільна ділова активність в окремих секторах економіки.

Враховуючи проведений аналіз, кредитний ризик визначений Товариством як дуже низький, враховуючи те, що термін розміщення на депозиті вкладу складає менш місяця від дати балансу (до 07.02.2019 р.), сума збитку від знецінення визначена на рівні 0%.

7.3.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

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

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високоінфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, керівництво Товариства контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Керівництво

Товариство здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків Товариство має намір позбуватися боргових фінансових інструментів з фіксованою відсотковою ставкою. Моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

7.3.3. Ризик ліквідності

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

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності. Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

Рік, що закінчився 31 грудня 2020 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Поточна кредиторська заборгованість	1645	4593	358			6596
Всього	1645	4593	358			6596
Рік, що закінчився 31 грудня 2018 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Поточна кредиторська заборгованість	1202	2808	487			4497
Всього	1202	2808	487			4497

7.4. Управління капіталом

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності	125473 тис. грн.:
- Зареєстрований капітал (оплачений капітал)	56000 тис. грн.
- Капітал в дооцінках	4026 тис. грн.
- Резервний капітал	14000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	51447 тис. грн.

Склад власного капіталу на дату попередньої фінансової звітності	130197 тис. грн.:
- Зареєстрований капітал (оплачений капітал)	56000 тис. грн.
- Капітал в дооцінках	4032 тис. грн.
- Резервний капітал	14000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	56165 тис. грн.

Товариство підтримує в процесі діяльності нормативи щодо ліквідності, власного капіталу та якості активів.

Поточне співвідношення суми залучених коштів від установників управління майном до коштів власного капіталу товариства не може становити більше ніж 50.

	31.12. 2020 р.	31.12.2019 р.
Залучені кошти	334481	470905
Власний капітал	125473	130197
Співвідношення	2,66	3,61

В процесі здійснення діяльності Товариство постійно підтримує коефіцієнт платоспроможності не менше ніж 0,08 (з урахуванням майна, що перебуває в управлінні) та абсолютної ліквідності не меншим ніж 0,2.

	31.12.2020	31.12.2019 р.
Коефіцієнт платоспроможності	0,63	0,48
Коефіцієнт поточної ліквідності	29,9	25,61
Розмір резервного фонду, що розміщений у коштах на поточних та депозитних рахунках	14000	14000

Результати розрахунку вартості чистих активів Товариства за 2019 рік наведені нижче:

Дата	Активи	Зобов'язання	Власний капітал (гр. 2 – гр. 3)
31.12.2020	132069	6596	125473
31.12.2019	135009	4812	130197

Розмір власного капіталу Товариства відповідає вимогам Положення про Державний реєстр фінансових установ, затвердженого розпорядженням Держфінпослуг від 28.08.2003 р. № 41 (із змінами та доповненнями).

Результати порівняння розміру вартості чистих активів з розміром статутного капіталу наведені в таблиці нижче:

Рік	Вартість чистих активів	Статутний капітал	Різниця (гр. 2 – гр. 3)
1	2	3	4
2020	125473	56000	69473
2019	130197	56000	74197

Як вбачається, за результатами господарської діяльності у 2020 році вартість чистих активів Товариства є вище розміру Статутного капіталу.

7.5. Події після Балансу

Події, що відбулися між датою складання балансу і датою затвердження фінансової звітності до випуску, не вплинули на показники фінансової звітності, підготовленої Товариством станом на 31 грудня 2020 року.

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

