

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

*Національній комісії, що здійснює державне регулювання
у сфері ринків фінансових послуг*

*Власникам та Керівництву
Товариства з обмеженою відповідальністю
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ»*

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» (код за ЄДРПОУ 32979256, місцезнаходження: 04210, м. Київ, пр-т Героїв Сталінграда, будинок 12-Ж, надалі по тексту «Компанія»), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2019 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про зміни у власному капіталі, Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2019 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

МСБО 16 «Основні засоби» не розмежовує у складі необоротних активів такі статті, як незавершене капітальне будівництво та основні засоби. Норми параграфів 15-17, 20 МСБО 16 свідчать про те, що навіть ще не введений в експлуатацію об'єкт уже визнається основним засобом. Проте управлінським персоналом Компанії в Балансі (Звіті про фінансовий стан) на 31.12.2019 у складі необоротних активів відображено придбання об'єкту нежитлової нерухомості в сумі 4 652 тис. грн. по статті «Незавершені капітальні інвестиції», а в Примітках до фінансової звітності відсутні детальні розкриття щодо цього об'єкту, що є відхиленням від МСФЗ.

Записи Компанії свідчать про те, що якби управлінський персонал Компанії відобразив придбання об'єкту нежитлової нерухомості у складі основних засобів, то балансову вартість основних засобів потрібно було б збільшити на 4 652 тис. грн., а вартість незавершених капітальних інвестицій – зменшити на 4 652 тис. грн.

В Примітці 6.10 по статті «Дебіторська заборгованість», сума якої на 31.12.2019 становить 15 713 тис. грн. (на 31.12.2018 : 10 434 тис. грн.) відсутні детальні розкриття щодо інформації про рух резерву під очікувані кредитні збитки протягом звітного періоду, сума якого на 31.12.2019 становить 23 163 тис. грн. (на 31.12.2018 : 15 050 тис. грн.), що не відповідає п.7 та п.16 МСФЗ 7, п. 112 МСБО 1. Розкриття відповідної інформації в цьому розділі неможливо, така інформація не була підготовлена управлінським персоналом Компанії.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту видання 2016-2017 років, прийнятих в якості національних стандартів аудиту (далі за текстом - МСА), з урахуванням рекомендацій щодо інформації, яка стосується аудиту суб'єктів господарювання, нагляд за якими здійснює Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. Нашу відповідальність згідно з цими МСА викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів, та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.4 до фінансової звітності, в якій розкривається інформація про те, що у зв'язку зі світовою пандемією коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, управлінський персонал оцінюючи ризики на діяльність Компанії, дійшов висновку про неможливість достовірно оцінити істотність впливу COVID-19 на операційну діяльність Компанії, бо це залежить від тривалості та поширення негативного впливу вірусу на світову та українську економіку. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Крім питань, викладених у розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що немає інших ключових питань, інформацію щодо яких слід відобразити в нашому звіті.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності відповідно до застосованої концептуальної основи фінансової звітності – Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ) та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім, майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

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

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за інформацію у річній звітності за 2019 рік станом на 31.12.2019, яка подається до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг згідно Порядку надання звітності фінансовими компаніями, фінансовими установами - юридичними особами публічного права, довірчими товариствами, а також юридичними особами - суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але мають визначену законами та нормативно-правовими актами Держфінпослуг або Нацкомфінпослуг можливість надавати послуги з фінансового лізингу, затвердженому Розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг 26.09.2017 № 3840 (із змінами та доповненнями), та яка включає:

Річні звітні дані:

- Титульний аркуш (додаток 6)
- Довідку про обсяги та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг (додаток 7)
- зведені дані щодо майна, переданого установниками в управління, за формою № 1 Баланс (Звіт про фінансовий стан), визначеною у додатку 1 до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 07 лютого 2013 року № 73, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 28 лютого 2013 року за № 336/22868.

Річна фінансова звітність:

- Ф1. Баланс
- Ф2. Звіт про фінансові результати
- Ф3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
- Ф4. Звіт про власний капітал
- Примітки до фінансової звітності

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на річні звітні дані і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цих річних звітних даних.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з річними звітними даними та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між річними звітними даними і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ці річні звітні дані виглядають такими, що містить суттєве викривлення.

Щодо річних звітних даних за 2019 рік, які подаються до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, ми висловили думку щодо інформації в них у окремому звіті з надання впевненості від 28.05.2020.

Таким чином, на основі проведеної нами роботи стосовно річних звітних даних, отриманих до дати нашого Звіту аудитора, ми не дійшли висновку, що існує суттєва невідповідність між цими річними звітними даними та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими нами під час аудиту, або що інформація в цих річних звітних даних має вигляд такої, що містить суттєві викривлення.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних вимог

Цей розділ складений з урахуванням Методичних рекомендацій щодо інформації, яка стосується аудиту фінансової звітності за 2019 рік суб'єктів господарювання, нагляд за якими здійснює Нацкомфінпослуг, затверджених 25.02.2020 Розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, № 362

ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ СТАТУТНОГО ТА ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ ВИМОГАМ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

Статутний капітал Компанії згідно Статуту в редакції, затвердженій протоколом № 14 Загальних зборів учасників від 13.11.2019 р., зареєстрована Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві 13.11.2019 р. за № 1 069 001217 57 (код 95158737018) складає 56 000 000 грн. (п'ятдесят шість мільйонів) грн.

В ході аудиту встановлено, що Статутний капітал ТОВ «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» станом на 31.12.2019 був сплачений повністю грошовими коштами в визначеній установчими документами сумі 56 000 000 грн.

Розмір Статутного капіталу Компанії відповідає вимогам Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV, із змінами та доповненнями, та Ліцензійним умовам провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), затверджених постановою КМУ № 913 від 07.12.2016 р.

Отже, розмір сплаченого повністю грошовими коштами Статутного капіталу ТОВ «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ», станом на 31.12.2019 відповідає установчим документам та вимогам законодавства й підтверджується в сумі 56 000 тис. грн.

Згідно п. 83 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), затверджених постановою КМУ № 913 від 07.12.2016 р., управитель зобов'язаний протягом строку дії ліцензії підтримувати власний капітал у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір статутного капіталу.

Розмір власного капіталу Компанії згідно фінансової звітності станом на 31.12.2019 становить 130 197 тис. грн., та складається з :

- статутного капіталу в сумі 56 000 тис. грн.
- капіталу у дооцінках 4 032 тис. грн.
- резервного капіталу в сумі 14 000 тис. грн.
- нерозподілених прибутків в сумі 56 165 тис. грн.

Отже, розмір власного капіталу ТОВ «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» станом на 31.12.2019 відповідає вимогам законодавства України та є більшим встановленого мінімального розміру.

ФОРМУВАННЯ ТА СПЛАТА СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ

Дані про формування статутного капіталу підтверджені Аудиторським висновком незалежної аудиторської фірми ТОВ «Міжрегіональна аудиторська компанія «ЦептАудит» в Аудиторському висновку (Звіті) за 2011 рік від 19.03.2012 р., в якому зазначено, що статутний капітал Компанії сформований повністю виключно за рахунок грошових коштів.

Станом на 31.12.2019 діє редакція Статуту, що затверджена протоколом № 14 Загальних зборів учасників від 13.11.2019 р., зареєстрована Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві 13.11.2019 р. за № 1 069 001217 57 (код 95158737018). Статутний капітал Компанії згідно зазначеної редакції Статуту становить 56 000 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 частки учасників у Статутному капіталі Компанії розподіляються наступним чином:

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

Заборгованості учасників перед Компанією по внесках до Статутного капіталу не встановлено. Статутний капітал Компанії станом на 31.12.2019 сплачений повністю у встановлені законодавством терміни в загальній сумі 56 000 тис. грн.

ВІДПОВІДНІСТЬ РЕЗЕРВНОГО ФОНДУ УСТАНОВЧИМ ДОКУМЕНТАМ

Згідно Статуту в Компанії створюється резервний фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% суми чистого прибутку. Таким чином, Компанія повинна створити резервний фонд в сумі не менше 14 000 тис. грн. За даними бухгалтерського обліку станом на 31.12.2019 резервний капітал сформований Компанією повністю, та відображений у фінансовій звітності в сумі 14 000 тис. грн.

ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

Події, які відбуваються від дати балансу до дати затвердження фінансових звітів, за прийнятою концептуальною основою, відносяться до подій після дати балансу. Обліковою політикою встановлено, що Компанія коригує суми, визначені у фінансовому звіті для відображення подій, які є коригуючими у відповідності до вимог МСФЗ. Компанія розкриває інформацію про суттєву категорію подій, які не є коригуючими, якщо не розкриття інформації може вплинути на економічні рішення користувачів, прийняті на основі фінансових звітів.

Фінансова звітність Компанії не була скоригована через відсутність коригуючих подій.

Аудиторами не виявлено ніяких подій після дати балансу, які є суттєвими і які можуть впливати на економічні рішення користувачів щодо Компанії (наприклад, оголошення плану про припинення діяльності, істотні придбання активів, оголошення про значну реструктуризацію, прийняття значних або непередбачених зобов'язань, початок великого судового процесу).

Керуючись Міжнародним стандартом аудиту 560 «Подальші події» аудитор не несе відповідальності за здійснення процедур або запитів стосовно фінансових звітів після дати Аудиторського звіту. Протягом періоду, починаючи з дати надання звіту незалежних аудиторів до дати оприлюднення фінансових звітів, відповідальність за інформування аудитора про факти, які можуть вплинути на фінансові звіти, несе управлінський персонал Компанії.

АДЕКВАТНІСТЬ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПРОВЕДЕННЯ ФІНАНСОВОЮ КОМПАНІЄЮ ВНУТРІШНЬОГО АУДИТУ (КОНТРОЛЮ)

Відповідно до вимог законодавства в Компанії створена служба внутрішнього аудиту (контролю). Порядок створення та організація роботи служби внутрішнього аудиту (контролю) Компанії визначені в Положення про Службу внутрішнього аудиту (контролю), затвердженого протоколом Загальних зборів учасників № 7 від 31 грудня 2012 року. Службою внутрішнього аудиту (контролю) Компанії є посадова особа, що проводить внутрішній аудит (контроль) – внутрішній аудитор. Внутрішній аудитор підпорядковується Загальним зборам учасників Компанії та звітує перед ними.

Внутрішній аудитор проводить перевірки діяльності Компанії у відповідності до річних аудиторських планів, які доводяться до відома Загальним зборам учасників. За результатами перевірки внутрішній аудитор складає звіти – Довідки, в яких містяться висновки про результати діяльності служби внутрішнього аудиту (контролю), та подає їх на розгляд Загальним зборам учасників.

При проведенні аудиторських процедур щодо фінансової звітності Компанії нами було розглянуто – у межах, необхідних для визначення характеру, послідовності та обсягу аудиторських процедур – заходи внутрішнього контролю Компанії та процедури внутрішнього аудиту. Для цілей проведення аудиту фінансової звітності Компанії загалом нами не встановлено суттєвих недоліків у системі внутрішнього контролю Компанії, які могли б негативно вплинути на можливість Компанії обліковувати, обробляти, узагальнювати та відображати у звітності бухгалтерські та інші фінансові дані, відповідати законодавчим, нормативним вимогам у відповідності до очікувань керівництва.

Аудитору було надано для ознайомлення Звіт внутрішнього аудитора ТОВ «ФК «ПРИМІНВЕСТ» за 2019 рік від 28 лютого 2020 року.

За результатами виконаних процедур перевірки стану внутрішнього аудиту можна зробити висновок, що прийнята та функціонуюча система внутрішнього аудиту відповідає вимогам чинного законодавства та Статуту, наведена у річному «Звіті про результати діяльності служби внутрішнього аудиту (контролю)» в повній мірі та достовірно розкриває фактичний стан про надійність і ефективність систем, процесів, операцій поточної діяльності ТОВ «ФК «ПРИМІНВЕСТ».

ДОТРИМАННЯ ВИМОГ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТИВ НАЦКОМФІНПОСЛУГ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ДІЯЛЬНІСТЬ ФІНАНСОВИХ УСТАНОВ

Питання щодо дотримання Компанією вимог законодавства щодо	Відповідь (пояснення)
1) формування (зміни) статутного (складеного/пайового) капіталу суб'єкта господарювання	На виконання норми ст. 4 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» статутний капітал Компанії сплачений засновниками у розмірі 1 млн. євро виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном. Змін розміру статутного капіталу у 2019 році не відбувалось
2) обов'язкові критерії і нормативи достатності капіталу та платоспроможності, ліквідності, прибутковості, якості активів та ризиковості операцій, додержання інших показників і вимог, що обмежують ризики за операціями з фінансовими активами	У процесі діяльності Компанії, поточне співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу не перевищує п'ятдесят, норматив платоспроможності становить не менше ніж 8%, а норматив поточної ліквідності не менше ніж 20%
3) формування, ведення обліку, достатності та адекватності сформованих резервів відповідно до законодавства	Компанія сформувала резервний капітал та не використовує його для виконання зобов'язань перед установниками управління майном
4) встановлених фінансових нормативів та застосованих заходів впливу до фінансової групи, у разі входження суб'єкта господарювання до такої	Компанія не входить до фінансової групи
5) структури інвестиційного портфелю із зазначенням реквізитів емітента (назва, код за ЄДРПОУ), суми, ознаки фіктивності тощо	Компанія є власником корпоративних прав в таких підприємствах: - ТОВ «Ланжерон С» (код 32979570) - 19659 тис. грн. (99%) - ТОВ «РЕНТСФЕРА» (код 41292217) - 10489 тис. грн. (50%) Ознаки фіктивності відсутні.
6) наявності заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення	Компанія дотримується вимог законодавства, а саме: Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» не передбачена можливість залучення управителем коштів фізичних осіб із зобов'язанням щодо їх повернення і в цьому випадку відповідно до ч. 2 ст. 5 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» Компанії заборонено залучати кошти фізичних осіб із зобов'язаннями щодо їх повернення
7) допустимості суміщення провадження видів господарської діяльності	Компанія дотримується обмежень щодо суміщення провадження видів господарської діяльності, установлених пунктом 37 Ліцензійних умов № 913. Компанія надає фінансову послугу - управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», що є виключним видом її діяльності
8) надання фінансових послуг на підставі договору у відповідності до законодавства та внутрішніх правил надання фінансових послуг суб'єктом господарювання	Компанія надає фінансові послуги на підставі Договору про участь у фонді фінансування будівництва, який відповідає Типовому договору про участь у фонді фінансування будівництва, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2013 року № 227 та Правил фонду фінансування будівництва, затверджених Загальними зборами Учасників

	Компанії
9) розміщення інформації на власному веб-сайті (веб-сторінці) та забезпечення її актуальності	Компанія має власну веб-сторінку http://www.priminvest.ua та підтримує її актуальність. На виконання вимог Положення про розкриття фінансовими установами інформації в загальнодоступній інформаційній базі даних про фінансові установи та на веб-сайтах (веб-сторінках) фінансових установ та про внесення змін до Положення про Державний реєстр фінансових установ, затвердженого Розпорядженням Нацкомфінпослуг № 825 від 19.04.2016 р., на власному веб-сайті Компанії розміщена інформація, визначена частиною четвертою статті 12-1 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» в обсязі, встановленому зазначеним Положенням, а також річна фінансова звітність разом з аудиторським висновком
10) прийняття рішень у разі конфлікту інтересів	Компанія дотримується вимог ст. 10 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів. Кваліфіковані кадри, що безпосередньо здійснюють діяльність з надання фінансових послуг, не мають непогашеної судимості за корисливі злочини та взяли на себе зобов'язання щодо безумовного виконання вимог статті 10 Закону України «Про фінансові послуги».
11) відповідності приміщень, у яких здійснюється суб'єктом господарювання обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджується фахівцем з питань технічного обстеження будівель та споруд, який має кваліфікаційний сертифікат	Відповідність приміщень, у яких здійснюється Компанією обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших мало мобільних груп населення, підтверджується технічним обстеженням, яке зроблено 01.12.2017р. експертом Швець М.Я.
12) внесення суб'єктом господарювання інформації про всі свої відокремлені підрозділи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та до Державного реєстру фінансових установ відповідно до вимог, установлених законодавством	Компанія надає інформацію про всі свої відокремлені підрозділи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та до Державного реєстру фінансових установ відповідно до вимог, установлених розділом XVII Положення № 41. До Державного реєстру фінансових установ та до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань внесена інформація про відокремлений підрозділ: Філія №1 Северодонецька філія ТОВ "ФК "ПрімІнвест"(Луганська обл., м. Северодонецьк, кв-л МЖК «Мрія», буд.2), ЄДРПОУ 34537839. Інформація розміщена в ЄДР та на сайті компанії http://www.priminvest.ua .
13) внутрішнього контролю та внутрішнього аудиту	У штатному розкладі Компанії створена посада внутрішнього аудитора. Внутрішній аудитор здійснює свою діяльність на підставі посадової інструкції внутрішнього аудитора, Положення про службу внутрішнього аудиту інших внутрішніх документів, затверджених Загальними зборами Учасників Товариства, а також на підставі чинних нормативних актів України

14) облікової та реєструючої системи (програмне забезпечення та спеціальне технічне обладнання), які передбачають ведення обліку операцій з надання фінансових послуг споживачам та подання звітності до Нацкомфінпослуг	Облік операцій у ФФБ ведеться в автоматичному режимі в електронному вигляді з використанням програмного забезпечення та відповідного технічного обладнання, що передбачає можливість подання звітності до Нацкомфінпослуг та роздрукувати будь-яку інформацію із системи обліку за будь-який період часу на письмову вимогу державних органів у межах їх компетенції
15) готівкових розрахунків	Компанія не проводить розрахунки готівкою
16) зберігання грошових коштів і документів та наявності необхідних засобів безпеки (зокрема сейфи для зберігання грошових коштів, охоронну сигналізацію та/або відповідну охорону)	Приміщення Компанії обладнані пультавою цілодобовою охороною. В своєму користуванні Компанія має сейф для зберігання документів.
17) розкриття інформації щодо порядку формування статутного капіталу (історія походження коштів)	<p>Статутний капітал в розмірі 56 000 000, 00 грн. сформовано виключно грошовими коштами, які були внесені засновниками згідно наступних платіжних документів:</p> <p>Квитанція № 817 від 26.03.2004 р. - 40 000,00грн. Квитанція № 824 від 26.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 825 від 26.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 818 від 26.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 819 від 26.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 823 від 26.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 820 від 29.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 821 від 29.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 820 від 09.04.2004 р. - 25 189,00грн. Квитанція № 628 від 09.04.2004 р. - 37 000,00грн. Квитанція № 802 від 19.04.2004 р. - 2 000,00грн. Квитанція № 602 від 22.04.2004 р. - 21 811,00грн. Квитанція № 603 від 22.04.2004 р. - 31 000,00грн.</p> <p>Заявка на переказ готівки № ав/5055385 від 11.06.2004р. - 41 000,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/5106125 від 14.06.2004 р. - 42 500,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6058487 від 06.07.2004 р. - 46 500,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6058487 від 06.07.2004 р. - 11 200,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6131925 від 07.07.2004 р. - 38 700,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6132024 від 07.07.2004 р. - 11 000,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6132051 від 07.07.2004 р. - 22 000,00 грн. Заявка на переказ готівки № ав/6131966 від 07.07.2004 р. - 35 500,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6210612 від 08.07.2004 р. - 49 100,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6210460 від 08.07.2004 р. - 49 500,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6284071 від 09.07.2004 р. - 49 000,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6284701 від 09.07.2004 р. - 45 000,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6363759 від 12.07.2004 р. - 5 000,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6364203 від 12.07.2004 р. - 47 650,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6519442 від 15.07.2004 р. - 6 350,00грн.</p> <p>ПД № 397 від 12.11.2004р. - 2 000 000 ,00грн. ПД № 398 від 15.11.2004р. - 2 000 000 ,00грн. ПД № 401 від 17.11.2004р. - 2 000 000 ,00грн. ПД № 406 від 18.11.2004р. - 2 000 000 ,00грн. ПД № 408 від 19.11.2004р. - 2 000 000 ,00грн. ПД № 262 від 06.06.2005р. - 5 000 000,00грн. ПД № 121 від 06.06.2005р. - 5 000 000,00грн.</p> <p>Банківська виписка за 09.08.2006р. -50 000,00грн. Банківська виписка за 11.08.2006р. - 14 950 000,00грн. Банківська виписка за 16.03.2007р. - 20 000 000,00грн.</p>

18) розкриття джерел походження складових частин власного капіталу (капітал у дооцінках, внески до додаткового капіталу)	Стаття «Капітал у дооцінках» сформована в результаті відображення у 2013 році суми переоцінки основних засобів. Станом на 31.12.2019 його сума складає 4032 тис. грн.
19) розкриття інформації з урахуванням вимоги Міжнародних стандартів фінансової звітності відносно методів оцінки справедливої вартості активів фінансових компаній	Вся інформація в повному обсязі надана в Примітках до фінансової звітності за 2019 рік
20) ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів	Компанія веде належний облік фінансово-господарських операцій, а саме: здійснює реєстрацію договорів про участь у ФФБ шляхом ведення журналу обліку укладених і виконаних договорів про надання фінансових послуг та карток обліку укладених та виконаних договорів, відомості в яких містять інформацію, необхідну для ведення бухгалтерського обліку фінансово-господарських операцій
21) розмежування обліку власних та залучених коштів	Компанія здійснює чітке розмежування обліку власних та залучених коштів. Кошти (довірителів ФФБ) обліковуються Компанією окремо та зберігаються на окремих рахунках в установах банку
22) можливість оперативного відображення кредиту та дебету рахунків управителя	Облік операцій у ФФБ, який ведеться в автоматичному режимі в електронному вигляді з використанням програмного забезпечення, дає можливість оперативного відображення кредиту та дебету рахунків управителя
23) ведення системи обліку прав вимог довірителів фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»	Облік прав вимог довірителів ведеться щодо кожного ФФБ окремо та згідно з вимогами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»
24) ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників управління, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя та від інших ФФБ можливість роздрукування будь-якої інформації із системи обліку на письмову вимогу державних органів, до компетенції яких належить проведення перевірок відповідних даних	Облік надходження та списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, ведеться у розрізі установників управління майном. Облік коштів спрямованих Компанією із ФФБ на фінансування будівництва, ведеться за об'єктом будівництва відокремлено від іншого майна управителя та окремо для кожного ФФБ. Облік операцій у ФФБ ведеться в автоматичному режимі в електронному вигляді з використанням програмного забезпечення та відповідного технічного обладнання, що передбачає можливість подання звітності до Нацкомфінпослуг та роздрукувати будь-яку інформацію із системи обліку за будь-який період часу на письмову вимогу державних органів у межах їх компетенції.
25) залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А та/або ФФБ виду Б	Компанія залучає кошти установників майном виключно до ФФБ виду А.
26) управління майном управління залученими коштами згідно з главою 70 Цивільного кодексу України, Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», правилами ФФБ або правилами ФОН та договорами з установниками управління. Управитель здійснює управління майном особисто та не доручає управління майном іншим особам, крім випадків, прямо передбачених законом	Управління залученими коштами здійснюється управителем згідно з главою 70 Цивільного кодексу України, Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Правилами ФФБ виду А та на підставі договорів про участь у фонді фінансування будівництва виду А, укладених з установниками управління майном. Управитель здійснює управління залученими коштами особисто і не доручає управління залученими коштами іншим особам.
27) обліку прав вимог довірителів ФФБ щодо кожного утвореного ним фонду окремо та обліку	Облік прав вимог довірителів та облік укладених договорів про участь у ФФБ ведеться окремо для

укладених з установниками управління договорів	кожного ФФБ
28) обліку коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, відокремленого від іншого майна управителя та від інших ФФБ	Облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік прав вимог довірителів та облік укладених договорів про участь у ФФБ ведеться окремо для кожного ФФБ. Власні та залучені кошти обліковуються Компанією на окремих рахунках
29) обліку майна, переданого установниками управління в управління, на окремому рахунку	Компанія, як управитель ФФБ, обліковує майно, передане установниками управління майном в управління, на окремому рахунку. Облік майна, що перебуває в управлінні, Компанія веде за об'єктами будівництва, та складає щодо цього майна окремий баланс
30) формування резервного фонду, що передбачено установчими документами в розмірі не меншим ніж 5 % суми чистого прибутку	Згідно Статуту, створюється резервний фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% суми чистого прибутку. Станом на 31.12.2019 резервний капітал сформований Компанією повністю в сумі 14 000 тис. грн.
31) формування та підтримання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів та відповідність кредитного рейтингу банку, в якому розміщені ці кошти, інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, постановою Кабінету Міністрів України від 26.04.2007 № 665	Компанія формує та постійно підтримує оперативний резерв у розмірі не менше 5% від залучених в управління коштів, які зберігаються на рахунках в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня за Національною рейтинговою шкалою, постановою Кабінету Міністрів України від 26.04.2007 № 665
32) розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні, зокрема: відповідності звітності забудовника "Порядку підготовки та надання звітності забудовника управителю ФФБ" (наповненість довідки про цільове використання коштів забудовником; зазначення інформації про витрати на оплату послуг управителю; розшифровка розподілу робіт, виконаних забудовником та підрядними організаціями; понесені витрати)	Компанія, як управитель ФФБ, щомісяця отримує від забудовників звітність в обсязі, передбаченому Порядком підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва, що затверджений наказом Мінрегіонбуду № 275 від 07.07.2009 р.
33) розкриття інформації про вартість будівництва	Вартість кожного об'єкту будівництва визначена у договорі про організацію спорудження об'єкту будівництва, що укладений між забудовником та управителем. Компанія також розкриває інформацію про вартість об'єктів будівництва у звітності, яка подається до Нацкомфінпослуг. Після кожного внесення довірителем коштів до ФФБ йому видається свідоцтво про участь у ФФБ, де зазначається наростаючим підсумком загальна кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта
35) здійснення управителем контролю за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва відповідно до статті 18 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»	Компанія, як управитель ФФБ здійснює контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва відповідно до статті 18 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»

Інші елементи

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Повне найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «БЛИСКОР ГАРАНТ»
Код за ЄДРПОУ	16463676
Дата державної реєстрації	29.11.1993
Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0218
Місцезнаходження	01042, м. Київ, бульвар Марії Приймаченко, 1/27

Ключовим партнером завдання з аудиту,
результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є
Генеральний директор
Сертифікат АПУ серії А № 004056 від 24.12.1999
Номер в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100876



В.В. Вавілова

28 травня 2020 року
Київ, Україна

Фінансова звітність, яка складена відповідно до МСФЗ
за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

Звіт про прибутки та збитки
та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

	Примітка	Рік, що закінчився 31 грудня	
		2019	2018
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	6.1	33 998	43 113
Собівартість реалізованої продукції (товарів, послуг, робіт)	6.2	(2 897)	(4 184)
Інші операційні доходи	6.1	2 932	1 140
Доходи від участі в капіталі	6.1	86	891
Адміністративні витрати	6.2	(12 394)	(20 141)
Інші операційні витрати	6.2	(2 156)	0
Фінансові доходи	6.1	9 530	2 554
Інші доходи	6.1	10 019	311
Інші витрати	6.2	(18 596)	0
Прибуток до оподаткування		20 522	23 684
Витрати з податку на прибуток	6.3	(3 640)	(4 134)
ПРИБУТОК ЗА РІК		16 882	19 550
Інші сукупні прибутки			
УСЬОГО СУКУПНИЙ ПРИБУТОК ЗА РІК		16 882	19 550

Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2019 року

	Примітка	31 грудня 2019	31 грудня 2018
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
АКТИВИ			
<i>Непоточні активи</i>			
Нематеріальні активи	6.4	6	44
Основні засоби	6.5	14 726	4 668
Незавершені капітальні інвестиції		4 652	-
Інвестиційна нерухомість	6.6	7 251	17 826
Фінансові інвестиції, які обліковуються за справедливою вартістю	6.7	30 149	32 546
<i>Поточні активи</i>			
Запаси	6.8	1	1
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	6.10	500	786
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	6.10	9 245	8 778
з бюджетом	6.10	3 482	330
Інша дебіторська заборгованість	6.10	2 486	540
Грошові кошти та їх еквіваленти	6.9	62 493	54 930
Витрати майбутніх періодів		7	
Інші оборотні активи		11	739
ВСЬОГО АКТИВИ		135 009	121 188
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
<i>Власний капітал</i>			
Статутний капітал	6.11	56 000	56 000
Капітал у дооцінках	6.11	4 032	4 085
Резервний капітал	6.11	14 000	14 000
Нерозподілені прибутки	6.11	56 165	45 080
Всього капітал		130 197	119 165
<i>Поточні зобов'язання та забезпечення</i>			
Поточна кредиторська заборгованість за:			
- розрахунками з бюджетом	6.13	315	1482
- одержаними авансами	6.13	1 202	-
Поточні забезпечення	6.12	487	407
Інші поточні зобов'язання	6.13	2 808	134
Всього зобов'язання		4 812	2 023
ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ		135 009	121 188

Звіт про зміни в капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Резервний капітал	Нерозподілені прибутки	Всього власний капітал
<i>1</i>	<i>2</i>		<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Залишок на 31 грудня 2017 року	56000	4326	14000	46408	120734
Усього сукупний прибуток за 2018 рік				19550	19550
Списання дооцінок		(241)		157	(84)
Перерозподіл резервного капіталу					-
Дивіденди				(6000)	(6000)
Інші зміни в т.ч. :				(15035)	(15035)
<i>Відрахування на резерв відпусток</i>				15	15
<i>Зміна вартості фінансових інвестицій</i>				(15050)	(15050)
Залишок на 31 грудня 2018 року	56000	4085	14000	45080	119165
Усього сукупний прибуток за 2019 рік				16882	16882
Списання дооцінок					
Дивіденди				(5350)	(5350)
Інші зміни в т.ч. :		(53)		(447)	(500)
<i>Зміна вартості фінансових інвестицій</i>					
Залишок на 31 грудня 2019 року	56000	4032	14000	56165	130197

Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

	Прим.	Рік, що закінчився 31 грудня	
		2019	2018
<i>I</i>	2	3	4
Операційна діяльність			
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		32359	40191
Повернення податків і зборів			70
Надходження авансів від покупців і замовників		14716	16091
Надходження від повернення авансів		43	28796
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках			
Надходження від операційної оренди			1323
Інші надходження		30	544
<i>Витрачання на оплату:</i>			
товарів, робіт, послуг		(35)	(19015)
праці		(4087)	(3840)
відрахувань на соціальні заходи		(1090)	(1021)
зобов'язань з податків та зборів		(7783)	(4954)
зобов'язань з податку на прибуток		(5734)	(2846)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану Вартість		(23)	(345)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів		(2026)	(1736)
Витрачання на оплату авансів		(15413)	(28894)
Витрачання на оплату повернення авансів			
Витрачання на оплату цільових внесків			
Інші витрачання		(16271)	(10011)
Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності		2469	19280
Інвестиційна діяльність			
Надходження від отримання відсотків		9530	2514
Витрачання на придбання фінансових інвестицій		(9086)	
Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності		10444	2514
Фінансова діяльність			
Сплату дивідендів		(5350)	(5600)
Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності		(5350)	(5600)
Чистий рух грошових коштів за звітний період		7563	16184
Залишок коштів на початок періоду	6.9	54930	38746
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів			
Залишок коштів на кінець періоду	6.9	62493	54930

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 2019 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 2019 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.

Нааявність Фондів фінансування будівництва станом на 31.12.2019 р.:

- ФФБ 1000290027** «Фонд фінансування будівництва виду "А" ТОВ "ФК "ПрімІнвест" забудовником ТОВ "Енергопроект-БРС" об'єкту будівництва за адресою: вул. Якуба Коласа, 2-Б, ж/б №1 у Святошинському районі м. Києва».
- ФФБ 1000290028** «Фонд фінансування будівництва виду "А" ТОВ "ФК "ПрімІнвест" забудовником ТОВ "Енергопроект-БРС" об'єкту будівництва за адресою: вул. Якуба Коласа, 2-Б, ж/б №2 у Святошинському районі м. Києва».
- 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, I-II пускові комплекси».
- 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».
- ФФБ 1000290037** «Фонд фінансування будівництва виду "А" ТОВ "ФК "ПрімІнвест" забудовником ТОВ "МЖК "Оболонь" об'єкту будівництва 1-ої секції ж/б №1 у складі ЖК на вул. Тираспольській, 43 у Подільському р-ні м. Києва».
- ФФБ 1000290041** «Фонд фінансування будівництва виду "А" ТОВ "ФК "ПрімІнвест" забудовником ТОВ "ІБК Обрій" об'єкту будівництва 1-ої секції ж/б №1А у складі ЖК на вул. Тираспольській, 43 у Подільському р-ні м. Києва».
- 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».
- ФФБ 1000290047** «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, ІУ черга будівництва, житловий будинок №3».
- ФФБ 1000290048** «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 №6, №7 та 7а».
- 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».

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 31.12.2019 р. 30 чол., на 31.12.2018 р. - 25 чол.
- Сумісники – на 31.12.2019 р. 7 чол., на 31.12.2018 р. - 7 чол.

Станом на 31.12.2019 та станом на 31.12.2018 Учасниками Товариства є фізичні особи з часткою :

№ з/п	П.І.Б. учасника	31.12.2019		31.12.2018	
		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%	4 480 000
5.	Бородавка Алла Владиславівна	6%	3 360 000	6%	3 360 000
6.	Лубочко Олена Борисівна	-	-	4%	2 240 000
	РАЗОМ:	100%	56 000 000	100%	56 000 000

Зареєстрований статутний капітал Товариства станом на 31.12.2019 р. сплачений повністю у встановлені законодавством терміни в загальній сумі 56 000 000,00 грн.

Протягом 2019 року відбулись зміни у складі учасників товариства шляхом викупу частки одного учасника іншим (договір купівлі-продажу частки у статутному капіталі від 24.10.2019 року, Розпорядження національної комісії, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг №2069 від 21.10.2019 року

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 2019 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 2019 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

При підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 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 2019 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 31.12.2019 р.	Вплив поправок
Концептуальна основа фінансової звітності	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	01.01.2020	Дозволяється	Поправка у фінансовій звітності за 2019 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 31.12.2019 р.	Вплив поправок
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Нова глава КОФЗ присвячена опису різних методів оцінки (історична і поточна вартість (справедлива вартість, вартість використання)), інформації, яку вони надають.</p>				
МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»	<p>Зміни запроваджують переглянуте визначення бізнесу. Бізнес складається із внесків і суттєвих процесів, які у сукупності формують здатність створювати віддачу.</p> <p>Нове керівництво визначає систему, яка дозволяє визначити наявність внеску і суттєвого процесу, у тому числі для компаній, які знаходяться на ранніх етапах розвитку і ще не отримали віддачу. У разі відсутності віддачі, для того щоб підприємство вважалось бізнесом, має бути наявним організований трудовий колектив.</p> <p>Визначення терміну «віддача» звужується, щоб зосередити увагу на товарах і послугах, які надаються клієнтам, на формуванні інвестиційного доходу та інших доходів, при цьому виключаються результати у формі скорочення витрат та інших економічних вигод. Крім того, наразі більше не потрібно оцінювати спроможність учасників ринку замінювати відсутні елементи чи інтегрувати придбану діяльність і активи.</p> <p>Організація може застосувати «тест на концентрацію». Придбані активи не вважатимуться бізнесом, якщо практично вся справедлива вартість придбаних валових активів сконцентрована в одному активі (або групі аналогічних активів).</p>	01.01.2020	Ці зміни є перспективними	Поправка у фінансовій звітності за 2019 рік не застосовувалась	Правки не мали впливу
МСБО 1 «Подання фінансової звітності» та МСБО 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки»	<p>Зміни уточнюють визначення суттєвості, пояснення до цього визначення та застосування цього поняття завдяки включенню рекомендацій щодо визначення, які раніше були наведені в інших стандартах МСФЗ.</p> <p><i>Інформація є суттєвою, якщо об'єктивно очікується, що її пропуск, спотворення або затулювання може вплинути на рішення основних користувачів фінансової звітності загального призначення, винесені на підставі такої фінансової звітності, що представляє фінансову інформацію про звітуючу компанію</i></p> <p>Зміни забезпечують послідовність використання визначення суттєвості в усіх стандартах МСФЗ.</p>	01.01.2020	Дозволяється	Поправка у фінансовій звітності за 2019 рік не застосовувалась	Правки не мали впливу
МСБО 10 «Події	У всіх випадках словосполучення «економічні	01.01.2020	Дозволяється	Поправка у	Правки не

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна Дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2019 р.	Вплив поправок
після звітного періоду», МСБО 34 «Проміжна фінансова звітність», МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи», Керівництво із застосування МСФЗ 2 «Виплати на основі акцій», Посібник з застосування МСФЗ 4 «Договори страхування», Основи для висновків до МСФЗ 17 «Страхові контракти».	рішення» замінено словом «рішення», а поняття «користувачі» звужено до «основних користувачів».			фінансовій звітності за 2019 рік не застосовувались	мали впливу
МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка»	Зміни стосуються процентних ставок (такі як LIBOR, EURIBOR і TIBOR), що використовуються в різних фінансових інструментах: від іпотечних кредитів до похідних інструментів. Поправки <ul style="list-style-type: none"> – змінили вимоги до обліку хеджування: при обліку хеджування передбачається, що контрольний показник процентної ставки, на якому засновані грошові потоки, що хеджуються і грошові потоки від інструменту хеджування, не зміниться в результаті реформи; – обов'язкові для всіх відносин хеджування, на які безпосередньо впливає реформа внутрішньобанківської ставки рефінансування; – не можна використовувати для усунення будь-яких інших наслідків реформи; – вимагають розкриття інформації про ступінь впливу поправок на відносини хеджування. 	01.01.2020	Дозволяється	Поправка у фінансовій звітності за 2019 рік не застосовувались	Правки не мали впливу

Товариство до 30.11.2019р. орендувало частину нерухомого майна (офісного приміщення) загальною площею 47м.кв. (вартість оренди за місяць складала 4794.00грн). Застосування МСФЗ 16 «Оренда» не має суттєвого впливу на фінансову звітність

Договори фінансової оренди у ролі як орендарів , так і орендодавців у Товариства відсутні.

2.3. 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.

2.4. 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 2019 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.

Після дати затвердження фінансової звітності відбулись несприятливі події, передумови щодо яких не існували на дату затвердження фінансової звітності. 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.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 25 лютого 2020 року. У квітні-травні 2020 року проаудована 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.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2019 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, основою на методи "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 взятє 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 збитки 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 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 виконуються 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 більш ніж на 90 днів прострочив оплату за контрактом, і припущення про те, що фінансові активи, які прострочені більш 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%);
- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитку розраховується у розмірі від 7% до 20% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

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. Згортання 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 6000 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 кожну звітну дату 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 в 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 придбаної 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. Товариство не здійснювало оцінку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю та використовує історичну вартість як доцільну собівартість інвестиційної нерухомості у зв'язку з тим, що данні об'єкти були придбані Товариством у 2018 році, тому їх балансова вартість максимально наближена до справедливої.

3.6. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

Товариство класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин:

балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

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 зв'язку з тим, що станом на 1 січня 2019р мало 1 (один) договір оренди, строк дії якого закінчилась протягом 11 місяців. Новий договір оренди, не укладався. Товариство не визнає оренди станом на 31 грудня 2019р. У 2019 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 вилучення 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.

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 відрізнятись від цих розрахунків. Области, 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 звітного 2019 року 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 утримування 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 кожен 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'ясує, 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

5.2. 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Дата оцінки	31.12.19	31.12.18	31.12.18	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Інструменти капіталу			30149	32546			30149	32546
Грошові кошти			62493	54930			62493	54930

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

У попередньому 2018 році та у 2019 році переведень між рівнями ієрархії не було.

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	
	2019	2018	2019	2018
Фінансові інвестиції	30149	32546	30149	32546
Грошові кошти	62493	54 930	62493	54930

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. Додаткову інформацію щодо змін справедливої вартості фінансових активів в зв'язку з врахуванням ризиків наведено у прим. 6.6.

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах**6.1. Дохід від реалізації**

	2019	2018
Дохід від реалізації послуг в т.ч.:	33998	43113
<i>Винагорода управителя від забудовників та довіритель</i>	31 101	38929
<i>Продаж машиномісць</i>	2897	4184
Інші операційні доходи (орендні платежі)	2932	1140
Доходи від участі в капіталі	86	891
Інші фінансові доходи (отримані відсотки по депозиту) (отримані відсотки по депозиту)	9530	2554
Інші фінансові доходи (Доходи від продажу фінансових інвестицій)	10019	311
Всього доходи	56 565	48 009

6.2 Витрати

	2019	2018
Адміністративні витрати, разом:	12394	20141
<i>в т.ч.:</i>		
<i>Матеріальні витрати (ГСМ, МШП)</i>	425	542
<i>Витрати на оплату праці</i>	5355	4726
<i>Відрахування на соціальні заходи</i>	1089	1021
<i>Інші витрати (юридичні послуги, витрати на матеріали, банківські послуги та інші)</i>	4145	12514
<i>Амортизація</i>	1380	1338
Собівартість реалізованої продукції (товарів, послуг, робіт)	2897	4184
<i>Продаж машиномісць</i>	(3 штуки)	(4 штуки)
Інші операційні витрати (Благодійна допомога, лікарняні за рахунок підприємства, тощо)	2156	-
Інші витрати (нарахування резерву очікуваних кредитних збитків)	8 113	-
Вартість реалізованих фінансових інвестицій	10 483	-
Разом витрат	36043	24325

6.3. Податок на прибуток

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за звітний період:

	31.12.2019	31.12.2018
Прибуток до оподаткування	20539	23684
Всього прибуток до оподаткування	20539	23684
Податкова ставка	18%	18%
Податок за встановленою податковою ставкою	3640	4263
Податковий вплив постійних різниць	-316	-129
Витрати з податку на прибуток	3640	4134
Поточні витрати з податку на прибуток	3640	4134
Витрати з податку на прибуток	3640	4134

в т.ч.:

- витрати з податку на прибуток від діяльності, що триває

10116

Тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню:

Сума нарахованої амортизації основних засобів	(-18)	(-18)
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)		190
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)	-86	-891
Всього тимчасових різниць, які підлягають оподаткуванню	(-316)	(-719)
Чисті тимчасові різниці, які підлягають Оподаткуванню	(-316)	(-719)

6.4. Нематеріальні активи

За історичною вартістю	Нематеріальні активи (сайт та інш.)
Первісна вартість:	
на 01 січня 2018р.	91
Надійшло за 2018 р.	6
Вибуло за 2018 р.	-
на 31 грудня 2018 р.	97
Накопичена амортизація	
на 01 січня 2018 р.	8
Нарахована за 2018 рік	45
на 31 грудня 2018 р.	53
Первісна вартість:	
31 грудня 2019 року	97
Надходження	-
Вибуття	-
31 грудня 2019 року	97
Накопичена амортизація	53
31 грудня 2018 року	53
Нарахування за рік	39
Вибуття	-
31 грудня 2019 року	92
Чиста балансова вартість	
31 грудня 2019 року	5
31 грудня 2018 року	44
31 грудня 2017 року	83

До нематеріальних активів на 31.12.2019 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 31.12.2018 належать:

Сайт відділу продаж « Місто квітів» залишкова вартість на 31.12.18р. - 38

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112147 залишкова вартість на 31.12.18р. - 3

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112148 залишкова вартість на 31.12.18р. - 3

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 2017 року	19090	335	1614	198	21238
Первісна вартість					
Надходження	4387	456	71	69	4983
Вибуття	(251)	(120)		(113)	(484)
31 грудня 2018 року	4362	671	1686	154	6873
Первісна вартість					
Надходження	4025	49		42	91
Вибуття	(2338)	(36)			(2374)
Переміщення зі складу інвестиційної нерухомості	8656				8656
31 грудня 2019 року	14705	684	1686	196	17271
Первісна вартість					
Накопичена амортизація:					
31 грудня 2017	1257	171	687	109	2224
Нарахування за рік	627	298	340	27	1292
Переміщення до інвестиційної нерухомості	(1038)				(1038)
Вибуття	(40)	(120)		(113)	(273)
31 грудня 2018 року	806	349	1027	23	2205
Нарахування за рік	362	46		14	422
Вибуття	(82)				(82)
31 грудня 2019 року	1086	395	1027	37	2545
Чиста балансова вартість:					
31 грудня 2019 року	13619	289	659	159	14726
31 грудня 2018 року	3556	322	659	131	4668
31 грудня 2017 року	17833	164	928	89	19014

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>	2019	2018
На початок періоду первісна вартість	17826	18864
Знос	(1918)	(1038)
Переведення до складу основних засобів	(8656)	
На кінець періоду	7251	17826

До інших доходів включені доходи від оренди за рік, що закінчився 31 грудня 2019 р. у сумі 1306 тис. грн.. Операційні витрати від інвестиційної нерухомості, яка принесла доходи від оренди, за рік, що закінчився 31 грудня 2019, склали 230 тис.

На протязі 2019 року зі складу інвестиційної нерухомості були переведені об'єкти до основних засобів, що фактично використовуються підприємством у господарській діяльності.

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	% володіння	Сума	% володіння	Сума
ТОВ «Ланжерон С»	99%	19659	100%	20655
ТОВ «РЕНТСФЕРА»	50%	10489	100%	11891
<i>Разом:</i>		<i>30148</i>		<i>32546</i>

Відповідно до МСФЗ Товариство розкриває наступну інформацію:

Показники	На 31.12.2019			На 31.12.2018		
	ТОВ «Ланжерон С»	ТОВ «РЕНТСФЕРА»	Сума, тис. грн.	ТОВ «Ланжерон С»	ТОВ «РЕНТСФЕРА»	Сума, тис. грн.
Поточні активи	19865	22839	40 838	20655	11000	32546
Дохід від основної діяльності	5	82			891	
Вартість чистих активів	19859	20979		20655	11891	
Балансова вартість частки участі станом на 31 грудня	19659	10489	30148	20655	11891	32546

6.8. Запаси

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Витратні матеріали (за історичною собівартістю)	1	1
Всього запаси	1	1

6.9. Грошові кошти

Рядок		Станом на 31.12.2019	Станом на 31.12.2018
1	Готівкові кошти в касі		
2	Поточний рахунок у банку	54761	15025
3	Короткострокові банківські депозити	7728	39905
4	Казначейський рахунок (ПДВ)		
	Разом	62489	54930

Грошові кошти Товариства не обмежені у використанні.

Сума залишків на рахунках підтверджена виписками банків станом на останній операційний день банку у 2019 році.

Всі грошові кошти Товариства знаходяться в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня. Гроші на поточному рахунку розмішені в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», гроші на депозитних рахунках розмішені в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» з кредитним рейтингом у 2019 році - uaAA - дуже висока кредитоспроможність, та АТ «ОТП БАНК» з кредитним рейтингом у 2019 році - uaAA - достатня кредитоспроможність.

Станом на 31.12.2019 року еквіваленти грошових коштів на суму 7728 тис. грн. утримуються у вигляді банківського депозиту в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», а саме: згідно Договору приєднання № 881524 про розміщення грошових коштів на поточному депозиті від 05.06.2019р. у сумі 2000 тис. грн. та Договору приєднання № 928666 про розміщення грошових коштів на поточному депозиті від 28.12.2019р. у сумі 5228 тис. грн.

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 розмішені у банку, який є надійним

Станом на 31.12.2018 року еквіваленти грошових коштів на суму 39 905 тис. грн. утримувались у вигляді банківського депозиту в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», а саме: згідно договору приєднання № 802492 про розміщення грошових коштів на поточному депозиті від 26.09.2018р.у сумі 15 240тис.грн. та договору приєднання № 673637 про розміщення грошових коштів на поточному депозиті від 09.06.2018р. у сумі 24 665 тис. грн.

6.10. Дебіторська заборгованість

Рядок		На 31.12.2019р.	На 31.12.2018р.
1	Дебіторська заборгованість за розрахунками:	493	786
1.1	<i>(винагорода управителя)</i>	3	156
1.2	<i>Орендарі в т.ч.</i> <i>Галенко О. М.(дог.№9 від 01.12.18 – 14</i> <i>ТОВ «Місто квітів» дог.б/н від 01.05.18 -15</i> <i>ТОВ «АГРОФОРС».№6 від 01.02.18- 15</i> <i>САВІНА -31</i>	76	60
1.3	<i>Інші (винагорода управителя фізичні особи-Довірителі по 15</i> <i>ФФБ 35 фізичних осіб)</i>	414	570
2	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	3482	330
2.1	<i>в т.ч податок на прибуток</i>	436	330
2.2	<i>податок на додану вартість</i>	3046	-
3	Аванси видані, разом:	9245	8778
3.1	<i>ТОВ «МЖК «Оболонь»</i>	8913	8693
3.2	<i>ДП «АУДИ ЦЕНТР ВІПОС»</i>	250	
	<i>інші</i>	82	85
4	Інша поточна дебіторська заборгованість:	2 493	540
4.1	<i>ВИДАВНИЧИЙ ДІМ ПЕНМЕН ТОВ (зворотня фінансова</i> <i>допомога, термін погашення 31.03.2020)</i>	500	
4.2	<i>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ МЖК</i> <i>"МРІЯ-ІНВЕСТ" (зворотна фінансова допомога, термін</i> <i>погашення 31.03.2020)</i>	306	

	<i>інші</i>	1 688	540
5	Сумнівна дебіторська заборгованість:	23163	15050
5.1	<i>в т.ч. залишок коштів на рахунку в Банку, що ліквідується</i>	23036	14923
5.2	ТОВ «НАДІЙНІСТЬ.ВІРНІСТЬ.ЗАХИСТ» договір оренди 1/35 від 12.01.15 у сумі 36 тис. грн. ТОВ «ЗАХИСТ.ВІРНІСТЬ.НАДІЙНІСТЬ.»договір оренди 4/35 від 01.01.17р. у сумі 91 тис. грн.	127	127
6	Резерв під очікувані кредитні збитки	(23163)	(15050)
6.1	Резерв під очікувані кредитні збитки на заборгованість БАНКУ	(23 036)	(14 923)
6.2	Резерв під очікувані кредитні збитки на поточну дебіторську заборгованість	(127)	(127)
	Усього поточної дебіторської заборгованості	15 713	10 434

6.11. Власний капітал

Станом на 31 грудня 2019 року зареєстрований та сплачений капітал складав 56 000 тис. грн. Станом на 31 грудня 2018 року зареєстрований та сплачений капітал складав з 56 000 тис. грн.

Структура власного капіталу:

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Зареєстрований (пайовий) капітал	56 000	56 000
Капітал у дооцінках	4032	4085
Резервний капітал	14 000	14 000
Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	56165	45080
Всього власний капітал	130197	119165

Нерозподілені прибутки на 31.12.2019 р. становлять 56165 тис. грн. В порівнянні з залишком на кінець 2018 року нерозподілені прибутки змінились на 11085 тис. грн. за рахунок:

- отриманих за підсумками роботи в 2019 році прибутків 17085 тис. грн.
- розподілу прибутку на забезпечення виплат відпусток працівникам 87 тис. грн.
- розподілу прибутку на виплату дивідендів (6 000) тис. грн.

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

6.12. Короткострокові забезпечення

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Резерв відпусток	487	407
Всього	487	407

6.13. Кредиторська заборгованість

Рядок		31 грудня 2019	31 грудня 2018
1	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками::	315	1482
1.1	<i>з бюджетом</i>	315	1482
1.2	<i>в т.ч. з податку на прибуток</i>		1482
2	Інші поточні зобов'язання (податковий кредит, юридичні послуги, консультаційні послуги та інш.)	2808	134
3.	Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1 202	-
	Усього поточних зобов'язань	4 325	1616

6.14. 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 2019	31 грудня 2018
Статутний капітал	56000	56000
Резервний капітал	14000	14000
Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	56165	45080
Всього власний капітал	130197	119164

Протягом 2019 року відбулись наступні зміни у власному капіталі:

- 1) резервний капітал на початок 2019 року складав 14000 тис. грн., на кінець 2019 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 2019 року становить 14000 тис. грн.
- 2) нерозподілені прибутки в порівнянні з залишком на кінець 2018 року збільшились на 11033 тис. грн. за рахунок отриманих за підсумками роботи в 2019 році прибутків – 11033 тис. грн., розподілу частини прибутку в сумі 12 тис. грн до резервного капіталу..

6.15. Звіт про рух грошових коштів

Звіт грошових коштів за 2019 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 2019 рік є позитивне значення руху грошових коштів в сумі – 7563 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, %	
			2019	2018
1	2	3	4	5
А	Учасники Товариства – фізичні особи			
	1	Антонов Василь Іванович	40%	40%
	2	Суховерський Михайло Іванович	30%	30%
	3	Качкалда Євгенія Іванівна	12%	12%
	4	Антонов Олександр Іванович	12%	8%
	5	Бородавка Алла Владиславівна	6%	6%
	6	Лубочко Олена Борисівна	-	4%
Б	Керівники – фізичні особи			
	7	Бородавка А.В. – директор Товариства	6%	6%
	8	Липко С.А.- керівник ТОВ «Ланжерон С»	0%	0%
	9	Баштова О.А. - керівник ТОВ «РЕНТСФЕРА»	0%	0%
С	Інші			
	11	ТОВ «Ланжерон С» (Товариство володіє 99%)	-	-
	12	ТОВ «РЕНТСФЕРА» (Товариство володіє 50%)	-	-

Операції з пов'язаними сторонами, які мали місце протягом 2019 року:

1	2019		2018	
	Операції з пов'язаними сторонами	Всього	Операції з пов'язаними сторонами	Всього
1	2	3	4	5
Поточна дебіторська заборгованість	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	-	-	-	-
Короткострокові виплати працівникам	481	5 355	404	4726

До провідного управлінського персоналу відносяться директор. Заробітна плата керівництву Товариства та іншому персоналу за період з 01.01.2019 по 31.12.2019 р. нарахована в загальній сумі 5355 тис. грн. і виплачена вчасно (за період з 01.01.2018 по 31.12.2018 р. нарахована у сумі 4726 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.

16 серпня 2019 року на засіданні рейтингового комітету РА "Стандарт-Рейтинг" було прийняте рішення про оновлення рейтингів 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.1 за шкалою РА «Стандарт-Рейтинг».

Рішення про оновлення рейтингів АТ КБ «ПРИВАТБАНК» прийняте відповідно до результатів аналізу підсумків роботи Банку за 6 місяців 2019 року, а також даних статистичної звітності Банку за січень-червень 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 2018-2019 рр. і I-III кварталів 2019 року, 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 ОTR 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 вклади 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 Товариства 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.

Активи, які наражаються на відсоткові ризики

Тип активу	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Банківські депозити	7728	39905

Станом на 31.12.2019 року еквіваленти грошових коштів на суму 7728 тис. грн. утримуються у вигляді банківського депозиту в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», а саме: згідно Договору приєднання № 881524 про розміщення грошових коштів на поточному депозиті від 05.06.2019р. у сумі 2000 тис. грн. та Договору приєднання № 928666 про розміщення грошових коштів на поточному депозиті від 28.12.2019р. у сумі 5228 тис. грн. 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). Очікуване коливання відсоткових ставок Товариством становить «0».

Для оцінки можливих коливань відсоткових ставок Товариство використовувало історичну волатильність відсоткових ставок за строковими депозитами (до 1 року) за останні 5 років за оприлюдненою інформацією НБУ.

Товариство визнає, що обґрунтовано можливим є коливання ринкових ставок на ± 4 процентних пункти. Проведений аналіз чутливості заснований на припущенні, що всі інші параметри, зокрема валютний курс, залишатимуться незмінними, і показує можливий вплив зміни відсоткових ставок на 4 процентних пункти на вартість чистих активів Товариства.

Можлива зміна справедливої вартості боргових фінансових інструментів з фіксованою відсотковою ставкою розрахована як різниця між дисконтованими грошовими потоками за діючою ставкою та дисконтованими грошовими потоками у разі зміни відсоткової ставки за кожним фінансовим інструментом.

Відсоткові ризики

Тип активу	Вартість	Середньозважена ставка	Потенційний вплив на чисті активи Товариства в разі зміни відсоткової ставки	
На 31.12.2019 р.				
Можливі коливання ринкових ставок			+ 4,0% пункти	- 4,0% пункти
Банківські депозити	7728	8%	-5	+5
На 31.12.2018 р.				
Можливі коливання ринкових ставок			+ 4,9% пункти	- 4,9% пункти
Банківські депозити	39905	11%	-2	+2

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 2019 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
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	134		407			541
Всього	134		407			541

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	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.

Склад власного капіталу на дату попередньої фінансової звітності	119165 тис. грн.:
- Зареєстрований капітал (оплачений капітал)	56000 тис. грн.
- Капітал в дооцінках	4085 тис. грн.
- Резервний капітал	14000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	45080 тис. грн.

На вимогу ліцензійних умов 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.

	31.12.2019 р.	31.12.2018 р.
Залучені кошти	470905	605227
Власний капітал	130197	119165
Співвідношення	3,61	5,08

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.

	31.12.2019	31.12.2018 р.
Коефіцієнт платоспроможності	0,48	1,27
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	25,61	1,12

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

<i>Дата</i>	<i>Активи</i>	<i>Зобов'язання</i>	<i>Власний капітал (гр. 2 – гр. 3)</i>
31.12.2019	135009	4812	130197
31.12.2018	121188	245	120734

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:

<i>Рік</i>	<i>Вартість чистих активів</i>	<i>Статутний капітал</i>	<i>Різниця (гр. 2 – гр. 3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
2019	130197	56000	74197
2018	119165	56000	63165

Як вбачається, за результатами господарської діяльності у 2019 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 2019 року.

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "ПрімІнвест"	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
Територія	М.КІЇВ	за ЄДРПОУ	2020	01	01
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОАТУУ	32979256		
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.	за КОПФГ	8038000000		
Середня кількість працівників	1 30	за КВЕД	240		
Адреса, телефон	проспект Героїв Сталінграда, буд. 12ж, Оболонський р-н, м. КІЇВ, М.КІЇВ обл., 04210		64.99		
Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)					

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на **31 грудня 2019** р.

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	44	6
первісна вартість	1001	97	98
накопичена амортизація	1002	53	92
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	4 652
Основні засоби	1010	4 668	14 726
первісна вартість	1011	6 873	17 271
знос	1012	2 205	2 545
Інвестиційна нерухомість	1015	17 826	7 251
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	18 864	9 169
Знос інвестиційної нерухомості	1017	1 038	1 918
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	32 546	30 149
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	55 084	56 784
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	1	1
Виробничі запаси	1101	1	1
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховання	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	786	500
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	8 778	9 245
з бюджетом	1135	330	3 482
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	436
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	540	2 486
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	54 930	62 493
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	54 930	62 493
Витрати майбутніх періодів	1170	-	7
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	739	11
Усього за розділом II	1195	66 104	78 225
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	121 188	135 009

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	56 000	56 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	4 085	4 032
Додатковий капітал	1410	-	-
Емісійний дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	14 000	14 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	45 080	56 165
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	119 165	130 197
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі: резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	-	-
розрахунками з бюджетом	1620	1 482	315
у тому числі з податку на прибуток	1621	1 482	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	1 202
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	407	487
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	134	2 808
Усього за розділом III	1695	2 023	4 812
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	121 188	135 009

Керівник

Бородавка Алла Владиславівна

Головний бухгалтер

Баштова Олена Олександрівна

¹ Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія
"ПрімІнвест"

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за

Рік 2019

р.

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2020	01	01
32979256		

Форма N2 Код за ДКУД **1801003****I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	33 998	43 113
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховання</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(2 897)	(4 184)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	31 101	38 929
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	2 932	1 140
у тому числі:	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(12 394)	(20 141)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(2 156)	(-)
у тому числі:	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	19 483	19 928
збиток	2195	(-)	(-)
Доход від участі в капіталі	2200	86	891
Інші фінансові доходи	2220	9 530	2 554
Інші доходи	2240	10 019	311
у тому числі:	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(18 596)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	20 522	23 684
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(3 640)	(4 134)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	16 882	19 550
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	(85)
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	(85)
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	(85)
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	16 882	19 465

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	425	542
Витрати на оплату праці	2505	5 355	4 726
Відрахування на соціальні заходи	2510	1 089	1 021
Амортизація	2515	1 378	1 338
Інші операційні витрати	2520	4 704	12 514
Разом	2550	12 951	20 141

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Бородавка Алла Владиславівна

Головний бухгалтер

Баштова Олена Олександрівна

КОДИ		
2020	01	01
32979256		

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за **Рік 2019** р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	32 359	40 191
Повернення податків і зборів	3005	-	70
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	14 716	16 091
Надходження від повернення авансів	3020	43	28 796
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	19	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	1 323
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	11	544
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(35)	(19 015)
Праці	3105	(4 087)	(3 840)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(1 090)	(1 021)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(7 783)	(4 954)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(5 734)	(2 846)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(23)	(345)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(2 026)	(1 736)
Витрачання на оплату авансів	3135	(15 413)	(28 894)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(16 271)	(10 011)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	2 469	19 280
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	10 000	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	9 530	2 514
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(9 086)	(-)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	10 444	2 514
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(5 350)	(5 610)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-5 350	-5 610
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	7 563	16 184
Залишок коштів на початок року	3405	54 930	38 746
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	62 493	54 930

Керівник _____

Бородавка Алла Владиславівна _____

Головний бухгалтер _____

Баштова Олена Олександрівна _____

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	(53)	-	-	(447)	-	-	(500)
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	(53)	-	-	11 085	-	-	11 032
Залишок на кінець року	4300	56 000	4 032	-	14 000	56 165	-	-	130 197

Керівник

Бородавка Алла Владиславівна

Головний бухгалтер

Баштова Олена Олександрівна
