

Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "ПрімІнвест"	Дата (рік, місяць, число)	2018	01	01
Територія	М.КІЇВ	за ЄДРПОУ	32979256		
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОАТУУ	8038000000		
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.	за КОПФГ	240		
		за КВЕД	64.99		

Середня кількість працівників 1 25  
Адреса, телефон проспект Героїв Сталінграда, буд. 12ж, Оболонський р-н, м. КІЇВ, М.КІЇВ обл., 04210 4268443  
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 2017 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
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	-	83
первісна вартість	1001	-	91
накопичена амортизація	1002	-	8
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	19 315	19 014
первісна вартість	1011	20 678	21 238
знос	1012	1 363	2 224
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	47 918	22 645
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиторські витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>67 233</b>	<b>41 742</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
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	1 270	13 621
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	12 871	15 598
з бюджетом	1135	1 979	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	884	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	11 240
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	16 131	38 746
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	16 131	38 746
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
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	633	669
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>32 885</b>	<b>79 875</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>100 118</b>	<b>121 617</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	56 000	56 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	4 401	4 326
Додатковий капітал	1410	-	-
Емісійний дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	14 000	14 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	24 609	46 408
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>99 010</b>	<b>120 734</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	-	-
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	-	-
розрахунками з бюджетом	1620	-	216
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	194
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
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	766	422
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	342	245
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>1 108</b>	<b>883</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	-	-
<b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>100 118</b>	<b>121 617</b>

Керівник

Бородавка Алла Владиславівна

Головний бухгалтер

Лубочко Олена Борисівна

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

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "ПрімІнвест"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2018	01	01
32979256		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за Рік 2017 р.

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	39 475	20 661
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	( 7 106 )	( 1 889 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	32 369	18 772
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	867	717
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	( 9 971 )	( 6 538 )
Витрати на збут	2150	( - )	( - )
Інші операційні витрати	2180	( 126 )	( 130 )
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	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	23 139	12 821
збиток	2195	( - )	( - )
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	1 750	2 922
Інші доходи	2240	27 328	358
у тому числі:	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	( - )	( - )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( 26 430 )	( - )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	25 787	16 101
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(4 646)	(2 768)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	21 141	13 333
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	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	21 141	13 333

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	548	394
Витрати на оплату праці	2505	4 930	3 073
Відрахування на соціальні заходи	2510	808	431
Амортизація	2515	949	855
Інші операційні витрати	2520	2 862	1 915
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	10 097	6 668

## 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

\_\_\_\_\_

Лубочко Олена Борисівна

\_\_\_\_\_

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
за Рік 2017 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	40 811	18 073
Повернення податків і зборів	3005	2	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	30 783	17 803
Надходження від повернення авансів	3020	37	25
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	13	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 4 )	( 3 )
Праці	3105	( 3 769 )	( 2 440 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 807 )	( 431 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 4 611 )	( 5 155 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 3 568 )	( 4 158 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 10 )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 1 033 )	( 997 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 13 317 )	( 6 183 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 28 055 )	( 9 827 )
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	( 218 )	( 306 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>20 865</b>	<b>11 556</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	1 750	2 922
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	( - )	( - )
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	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	1 750	2 922
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
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	( - )	( 4 410 )
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	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	-	-4 410
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	22 615	10 068
Залишок коштів на початок року	3405	16 131	6 063
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	38 746	16 131

Керівник \_\_\_\_\_

Бородавка Алла Владиславівна \_\_\_\_\_

Головний бухгалтер \_\_\_\_\_

Лубочко Олена Борисівна \_\_\_\_\_



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b> 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	-	(75)	-	-	658	-	-	583
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	(75)	-	-	21 799	-	-	21 724
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	56 000	4 326	-	14 000	46 408	-	-	120 734

Керівник

\_\_\_\_\_

**Бородавка Алла Владиславівна**

\_\_\_\_\_

Головний бухгалтер

\_\_\_\_\_

**Лубочко Олена Борисівна**

\_\_\_\_\_





# АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ БЛИСКОР ГАРАНТ

Свідоцтво АПУ про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 0218 від 26.01.2001 р.  
Свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості № 0762 від 22.02.2018 р.

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

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

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

### Думка із застереженням

Ми провели аудит 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 2017 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 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 2017 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

### Основа для думки із застереженням

Відповідно до вимог МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства» фінансові звіти інвестора повинні бути підготовлені із застосуванням єдиної облікової політики щодо подібних операцій та подій за подібних обставин: при необхідності здійснюються коригування для узгодження облікових політик інвестора і асоційованої компанії. Облікові політики асоційованих підприємств ТОВ «Ланжерон С», ТОВ «Р.О.С.Т.» та ТОВ «РЕНТСФЕРА» відповідають вимогам П(С)БО. Узгодження з обліковою політикою ТОВ «ФК «ПРИМІНВЕСТ» за МСФЗ проведено не було. Таким чином, обліковий підхід до визначення балансової вартості інвестицій в асоційовані підприємства не враховує принципу узгодження облікових політик інвестора та асоційованої компанії.

Як зазначено в Примітці 5.7, у складі активів Компанії станом на 31 грудня 2017 року обліковуються грошові кошти в загальній сумі 38 746 тис. грн.

Щодо частини грошових коштів в сумі 14 923 тис. грн., які знаходяться на депозитному рахунку в ПАТ «ДІАМАНТБАНК», аудитором виявлені ознаки знецінення в результаті того, що Правлінням Національного банку України від № 394-рш від 22.06.2017р. щодо зазначеного банку прийняте рішення про відкликання банківської ліцензії та ліквідацію.

Проведений аудитором комплекс процедур щодо цього питання не надав можливості визначити суми можливого коригування цих активів. В результаті цього аудитор, відповідно, не мав змоги визначити, чи існувала потреба в будь-яких коригуваннях їх вартості, а також елементів, що формують звіт про фінансові результати, звіт про власний капітал. Вплив такого питання на фінансову звітність може бути суттєвим, але не всеохоплюючим.



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 відображення.

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

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

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 вкрай 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.

### **Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів**

*Цей розділ складений з урахуванням Методичних рекомендацій щодо аудиторських звітів, що подаються до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, за результатами аудиту річної звітності та звітних даних фінансових установ за 2017 рік, затверджених Розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, від 01.02.2018 р. № 142*

### **ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ СТАТУТНОГО ТА ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ ВИМОГАМ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ**

Статутний капітал Компанії згідно Статуту в редакції, затвердженій протоколом № 2 Загальних зборів учасників від 27.03.2014 р., зареєстрованій Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві 31.03.2014 р. за № 1 028 105 0021 001217, складає 56 000 000 грн. (п'ятдесят шість мільйонів) грн.

В ході аудиту встановлено, що Статутний капітал ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» станом на 31.12.2017 р. 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.

#### **Висновок**

*Отже, розмір сплаченого повністю грошовими коштами Статутного капіталу ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ», станом на 31.12.2017 р. 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 31.12.2017 р. становить 120 734 тис. грн., та складається з :

- статутного капіталу в сумі 56 000 тис. грн.
- капіталу у дооцінках – 4 326 тис. грн.
- резервного капіталу в сумі 14 000 тис. грн.
- нерозподілених прибутків в сумі 46 408 тис. грн.

#### **Висновок:**

*Отже, розмір власного капіталу ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» станом на 31.12.2017 р. відповідає вимогам законодавства України та є більшим встановленого мінімального розміру.*



## **ФОРМУВАННЯ ТА СПЛАТА СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ**

Статутний капітал Компанії згідно Статуту в редакції, затвердженій протоколом № 2 Загальних зборів учасників від 27.03.2014 р., зареєстрованій Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві 31.03.2014 р. за № 1 028 105 0021 001217, становить 56 000 тис. грн.

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 виключно за рахунок грошових коштів.

Заборгованості учасників перед Компанією по внесках до Статутного капіталу не встановлено.

Станом на 31.12.2017 р. 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	8%	4 480 000
5.	Бородавка Алла Владиславівна	6%	3 360 000
6.	Лубочко Олена Борисівна	4%	2 240 000
	<b>РАЗОМ:</b>	<b>100%</b>	<b>56 000 000</b>

Заборгованості учасників перед Компанією по внесках до Статутного капіталу не встановлено. Статутний капітал Компанії станом на 31.12.2017 р. 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 31.12.2017 року 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 висновку. 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 перевірки 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 Звіт внутрішнього аудитора ТОВ «ФК «ПРИМІНВЕСТ» за 2017 рік від 15 лютого 2018 року.

**Висновок**

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	Відповідь (пояснення)
1) повідомлення фінансовою установою Нацкомфінпослуг про всі зміни даних, зазначених у документах, що додавались до заяви про отримання ліцензії, протягом 30 календарних днів з дня настання таких змін (за винятком фінансової звітності та звітних даних здобувача ліцензії)	Компанія дотримувалась Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг згідно постанови КМУ №913 від 07.12.2016 та повідомляла органу ліцензування про всі зміни даних, зазначених у документах, що додавались до заяви про отримання ліцензії, протягом 30 календарних днів з дня настання таких змін. Протягом 2017 року зміни в зазначені документи не вносились.
2) надання фінансовою установою клієнту (споживачу) інформації відповідно до статті 12 Закону про фінпослуги, а також розміщення інформації, що визначена частиною першою ст. 12 зазначеного закону, на власному веб-сайті (веб-сторінці) та забезпечення її актуальності	ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ», керуючись ст 12. ЗУ «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», розмістило на своєму сайті <a href="http://www.priminvest.ua">http://www.priminvest.ua</a> інформацію щодо фінансової звітності, інформацію про керівника фінансової установи, перелік послуг, що надаються фінансовою установою, ціни/тарифи фінансових послуг, перелік осіб, частки, яких у статутному капіталі фінансової установи перевищують десять відсотків.
3) розкриття фінансовою установою інформації відповідно до вимог частин 4 та 5 ст. 12 Закону про фінансові послуги, зокрема шляхом розміщення її на власному веб-сайті (веб-сторінці)	Компанія надає фінансову послугу, що передбачена ст. 4 Закону про фінансові послуги. Ліцензія Компанії та інформація згідно ст. 12 Закону про фін послуги розміщені на веб-сайті <a href="http://www.priminvest.ua">http://www.priminvest.ua</a> Компанія не здійснює операцій з надання фінансових послуг, передбачених ст. 5 Закону про фінансові послуги
4) розміщення фінансовою установою внутрішніх правил надання фінансових послуг на власному веб-сайті (веб-сторінці) не пізніше наступного робочого дня після дати набрання ними чинності із зазначенням такої дати	Внутрішні Правила Компанії та Правила ФФБ розміщені на її власному веб-сайті у встановлений строк <a href="http://www.priminvest.ua">http://www.priminvest.ua</a> . Компанія забезпечує актуальність всієї інформації, що розміщена на її веб-сайті
5) дотримання фінансовою установою вимог ст. 10 Закону про фінансові послуги щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів	Компанія має кваліфіковані кадри, що безпосередньо здійснюють діяльність з надання відповідних видів фінансових послуг, які не мають непогашеної судимості за корисливі злочини, а також взяли на себе зобов'язання щодо безумовного виконання вимог статті 10 Закону України «Про фінансові послуги»; керівник і головний бухгалтер Товариства відповідають Професійним вимогам до керівників та головних бухгалтерів фінансових установ, затвердженим розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 13.07.2004 р. № 1590 (в редакції розпорядження Національної комісії що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 27.11.2012 № 2421).



	Протягом звітної періоду не було фактів виникнення конфлікту інтересів.
6) відповідність приміщень, у яких здійснюється фінансовою установою обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджуються 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 маломобільних груп населення, підтверджується технічним обстеженням, яке зроблено 01.12.2017р. експертом Швець М.Я.
7) розміщення фінансовою установою інформації про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем)	Компанія розміщує інформацію про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем). Інформація розміщена у доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем) місці .
8) внесення фінансовою установою 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 розділом XVII Положення № 41	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 <a href="http://www.priminvest.ua">http://www.priminvest.ua</a> .
9) забезпечення фінансовою установою зберігання грошових коштів і документів та наявність необхідних засобів безпеки (зокрема сейфи для зберігання грошових коштів, охоронну сигналізацію та/або відповідну охорону), та дотримання вимог законодавства щодо готівкових розрахунків, установлених Постановою НБУ № 637 та Постановою НБУ № 210	ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» дотримується вимог законодавства у частині ведення касових операцій у національній валюті в Україні за Постановою НБУ №637 та Постановою НБУ №210, а саме: - у приміщенні ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» наявний сейф для зберігання грошових коштів; - укладений Договір №СП-П-01-16300 від 28.03.2017р. на надання послуг охорони майна між ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» та ТОВ «СІРІУС-ПУЛЬТ». Договір № 2 від 01.02.17, Договір № 3 від 01.02.17 укладений на надання послуг охорони майна між ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» та ФОП Козаков В.С. Приміщення Компанії обладнані пультовою цілодобовою охороною. В своєму користуванні Компанія має сейфи для зберігання готівкових коштів.
10) дотримання фінансовою установою обмежень щодо суміщення провадження видів господарської діяльності, установлених пунктом 37 Ліцензійних умов № 913, розділом 2 Положення № 1515	Компанія дотримується обмежень щодо суміщення провадження видів господарської діяльності, установлених пунктом 37 Ліцензійних умов № 913. Так, в установчих документах Компанії визначена діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю як виключний вид діяльності з урахуванням вимог законодавства, і Компанія не суміщує цей вид діяльності з іншими видами діяльності.



11) Розкриття інформації (опис) у повному обсязі щодо змісту статей балансу, питома вага яких становить 5 і більше відсотків відповідного розділу балансу	Інформація щодо змісту статей балансу, питома вага яких становить 5 і більше відсотків відповідного розділу, міститься у Примітках до фінансової звітності, які додаються до цього Звіту незалежного аудитора
12) дотримання вимог нормативно-правових актів Нацкомфінпослуг, що регулюють порядок складання та розкриття інформації щодо ФФБ	Компанія дотримується вимог нормативно-правових актів Нацкомфінпослуг, що регулюють порядок складання та розкриття інформації щодо ФФБ.
13) Чи включає Управитель ФФБ у договори про надання фінансових послуг обов'язкове посилання на внутрішні правила надання фінансових послуг?	Компанія включає у договори про надання фінансових послуг обов'язкове посилання на правила ФФБ.
14) Чи дотримується Управитель ФФБ вимог щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення, установлених пунктом 38 Ліцензійних умов № 913?	Компанія дотримується вимог щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення, установлених пунктом 38 Ліцензійних умов № 913.
15) Чи забезпечив Управитель ФФБ з використанням спеціалізованого програмного забезпечення: - 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; - чітке розмежування обліку власних та залучених коштів; - можливість оперативного відображення кредиту та дебету рахунків управителя; - ведення системи обліку прав вимог довіритель фондів фінансування будівництва щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами Закону № 978-ІУ; - 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.	Компанія має відповідну комп'ютерну техніку, яка дає змогу забезпечити виконання вимог щодо подання інформації у форматі, установленому Нацкомфінпослуг, а також комунікаційні засоби (телефон, факс, електронну пошту, Інтернет). Компанія має програмні продукти, які забезпечують: - 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; - чітке розмежування обліку власних та залучених коштів; - ведення системи обліку прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного утвореного ФФБ окремо та згідно з вимогами Закону № 978-ІУ; - 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, 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.
16) Чи не здійснює Управитель ФФБ залучення коштів установників управління майном у ФОН до державної реєстрації проспекту емісії сертифікатів ФОН та здійснення інших заходів, передбачених статтею 38 Закону № 978-ІУ%?	Компанія не створювала ФОН.
17) Чи здійснює Управитель ФФБ залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А та/або ФФБ виду Б на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва, який відповідає Типовому договору № 227?	Договори про участь у фонді фінансування будівництва відповідають Типовому договору згідно постанови КМУ № 227 від 20.03.2013р.
18) Чи здійснює Управитель ФФБ від свого імені та в інтересах установників управління майном управління залученими коштами згідно з главою 70 ЦКУ, Законом № 978-ІУ, правилами ФФБ та договорами з установниками управління. Управитель здійснює управління майном особисто та не доручає управління майном іншим особам, крім випадків, прямо передбачених законом?	Компанія, як Управитель ФФБ, здійснює від свого імені та в інтересах установників управління майном управління залученими коштами згідно з главою 70 ЦКУ, Законом № 978-ІУ, правилами ФФБ та договорами з установниками управління, особисто та не доручає управління майном іншим особам, крім випадків, прямо передбачених законом.



19) Чи веде Управитель ФФБ облік прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного утвореного ним фонду окремо та згідно з вимогами статей 11,13 - 16 Закону № 978-ІУ, а також облік укладених з установниками управління договорів?	Компанія як управитель ФФБ веде облік прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного утвореного ним фонду окремо та згідно з вимогами статей 11,13 - 16 Закону № 978-ІУ, а також веде облік укладених з установниками управління договорів.
20) Чи веде Управитель ФФБ облік 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?	Компанія як Управитель ФФБ веде облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, відокремлено від іншого майна управителя та від інших ФФБ.
21) Чи обліковує Управитель ФФБ та/або ФОН майно, передане установниками управління в управління, на окремому рахунку? Облік майна, що перебуває в управлінні, управитель ФФБ та/або ФОН веде за об'єктами будівництва та складає щодо цього майна окремий баланс?	Компанія як Управитель ФФБ обліковує майно, передане установниками управління в управління, на окремому рахунку. Облік майна, що перебуває в управлінні, веде за об'єктами будівництва, та складає щодо цього майна окремий баланс.

#### Інші елементи

#### ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Повна найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «БЛИСКОР ГАРАНТ»
Код за ЄДРПОУ	16463676
Дата державної реєстрації	29.11.1993 р.
Свідоцтво АПУ	Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 0218, виданого згідно з рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 р. за № 98, дія якого подовжена до 24.09.2020 р. рішенням Аудиторської палати України № 315/3 від 24.09.2015 р.
Свідоцтво Нацкомфінпослуг	Свідоцтво Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг про включення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ, Розпорядження Нацкомфінпослуг від 11.07.2013р. № 2193, реєстраційний номер Свідоцтва №0042, строк дії Свідоцтва: з 11.07.2013р. до 24.09.2020р. подовжено Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 22.10.2015 р. № 2583
Місцезнаходження	01042, м. Київ, бульвар Марії Приймаченко, 1/27

Партнером завдання з аудиту,  
результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є  
**Генеральний директор**  
Сертифікат АПУ серії А № 004056 від 24.12.1999 р.



**В.В. Вавілова**

13 квітня 2018 року  
Київ, Україна