

АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АУДИТ-ОПТИМ»

вул. Хорєва, буд.23, етр.1, м.Київ, 04071  
тел.: (050) 425-74-09, (044) 344-74-09  
UA 88 300528 0000026003201323488  
AT "ОТП БАНК"



AUDITING FIRM «AUDIT-OPTIM»

of. 1, 23 Khoryva str., Kiev, 04071, Ukraine  
tel: (050) 425-74-09, (044) 344-74-09  
account IBAN UA 88 300528 0000026003201323488  
in OTP Bank Ukraine, Kiev, MFO 300528

АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АУДИТ-ОПТИМ» включена до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності від № 0295.

*- 24 червня 2022*

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ВІНІНВЕСТБУД»  
станом на 31 грудня 2021р.

**Київ  
2022**

Учасникам та керівництву  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ВІНІНВЕСТБУД»

Національна комісія з цінних паперів та  
фондовому ринку

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

### **I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

#### **Думка**

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВІНІНВЕСТБУД» (далі за текстом - Товариство), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2021р. та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та 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, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2021р. та його 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 16.07.1999р. № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

#### **Основа для думки**

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА).

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу етики.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

#### **Пояснювальний параграф**

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності ми звертаємо увагу на Примітку 9 «Події після звітного періоду», у якій розкриваються обставини, характер та ймовірні наслідки впливу чинників, пов'язаних з вторгненням 24 лютого 2022 року Російської Федерації на територію України на діяльність Підприємства. Звітність було затверджено директором Товариства 07 березня 2022 року. Війна, як передбачається, негативно вплине на економіку України, зокрема очікується зростання безробіття і обмеження діяльності

будь-якого бізнесу, що в свою чергу призведе до зниження рівня платоспроможності як населення, так і підприємств, які є споживачами послуг ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД».

Щоб проаналізувати вплив цих ризиків та підтримати його здатність продовжувати свою діяльність як безперервну, керівництво підготувало актуалізований фінансовий прогноз станом на кінець березня 2022 року. Здійснюючи вищезначений аналіз впливу факторів керівництво Товариства брало до уваги ті обставини, що основна частина Довірителів на момент складання прогнозу не знаходиться в зоні активних бойових дій. Активи, якими володіє та управляє фінансова компанія, також не знаходяться у зоні бойових дій та не втратили ринкову вартість через руйнування або інші пошкодження.

Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживає заходів, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо. На основі цих кроків, які вживає керівництво, останнє дійшло висновку, що доцільно підготувати фінансовий звіт, який ґрунтується на впевненості у безперервності діяльності Товариства щонайменше найближчі 12 місяців і також надалі. Через невизначений вплив майбутнього розвитку військового вторгнення на основі вищезгаданих суттєвих припущень, що лежать в основі прогнозів керівництва, керівництво приходить до висновку, що існує невизначеність, яка може вносити корективи в очікування, але цей вплив не має всеохоплюючого характеру.

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація на дату цього звіту аудитора складається з річних звітних даних Товариства (у т.ч. із Довідок про Управителя за січень-грудень 2021р.), наданих НКЦПФР згідно Положення про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, яке затверджене Рішенням НКЦПФР № 346 від 09.07.2020р. (із змінами та доповненнями), але не містить нашого звіту аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомлення з іншою інформацією та при цьому розгляд, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення та невідповідність цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили фактів суттєвого викривлення іншої інформації, які потрібно було б включити до звіту.

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

Управлінський персонал ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД» в особі відповідальних посадових осіб несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку керівництво 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 Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому. Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

## **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 дотримуємось професійного скептицизму протягом усього завдання з аудиту.

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні повернути 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 розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тих, 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.

## **II. Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів**

В даному розділі наведена інформація, розкриття якої передбачено у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР), що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**1). Основні відомості про Товариство**

|  |   |
|--|---|
| Повне найменування юридичної особи та скорочене у разі його наявності          | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВІНІНВЕСТБУД» (ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД»)   |
| Ідентифікаційний код юридичної особи   | 32719099  |
| Місцезнаходження юридичної особи   | вул. Зодчих, буд. 24, м. Вінниця, 21037   |
| Дата та номер запису в ЄДР про проведення державної реєстрації юридичної особи | 19.08.2004 р.<br>№ 1 174 120 0000 000139  |
| Організаційно-правова форма Товариства   | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ   |
| Форма власності  | приватна  |
| Свідцтво про реєстрацію фіз установи   | Серія ФК № 107 від 05.09.2006 року  |
| Види діяльності  | 66.30 Управління фондами  |
| Ліцензії   | Управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, яка видана Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку з 16.07.2015р. - Безстроково, Дійсна |
| Чисельність працівників на звітну дату   | 7 осіб  |
| Директор   | Антонюк В.В   |
| Бухгалтер  | Карпенко Ю.С  |

2) . Кінцевими бенефіціарними власниками Товариства є засновники:

- Гіренко Олександр Тимофійович,
- Гіренко Галина Йосипівна,
- Гіренко Анна Тимофіївна,
- Гіренко Тимофій Миколайович.

Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив.

На думку аудитора, Товариство у повному обсязі розкрило інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на 25.03.2022 року (дата аудиту), відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом МФУ від 19.03.2021р. № 163. Сумніви щодо неповного розкриття чи наявності порушень при розкритті вказаної інформації – відсутні.

3). Товариство не є контролером або учасником небанківської фінансової групи. Товариство не відноситься до підприємств, що становлять суспільний інтерес, оскільки не відповідає ознакам ПСІ (ст. 1-2 ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

4). Товариство не має материнської компанії. Дочірні компанії відсутні.

5). Правильність розрахунків пруденційних нормативів, що використовуються для вимірювання та оцінки ризиків діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, їх розрахунок та нормативні значення встановлені Розділом IX Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затверджені Рішенням НКЦПФР від 01.10.2015р. № 1597 (далі - Положення № 1597) перевірено аудитором. Дані наведені в таблиці:

**РОЗРАХУНКИ ПРУДЕНЦІЙНИХ НОРМАТИВІВ ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД»  
станом на 31 грудня 2021 року**

| Назва показника   | Порядок розрахунку | Нормативне значення | Фактичне значення  |
|---|--------------------|---------------------|--------------------|
| <b>1. Коефіцієнт залучення коштів</b> - розраховується як співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу фінансової установи - управителя.  |                    |                     |                    |
| Обсяг коштів, залучених від установників управління майном становлять 9% від обсягу власного капіталу фінансової установи – управителя і не перевищують 50% від власного капіталу ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД»  | не більше ніж 50   | 9,0 %               | Показник дотримано |
| <b>2. Норматив поточної ліквідності</b> - розраховується як відношення загальної суми грошових коштів (їх еквівалентів) та поточних фінансових інвестицій фінансової установи до її поточних зобов'язань. Норматив поточної ліквідності розраховується фінансовою установою - управителем без урахування активів та зобов'язань ФФБ та ФОН. |                    |                     |                    |
| На кожні 100 грн. поточних зобов'язань фінансової установи припадає 854,5 грн. грошових коштів (їх еквівалентів) та поточних фінансових інвестицій, тобто співвідношення відповідає нормативу.  | не менше ніж 20 %. | 854,5               | Показник дотримано |
| <b>3. Норматив платоспроможності</b> - розраховується як співвідношення загальної суми власного капіталу фінансової установи та сумарних активів фінансової установи (у т.ч. майна, що перебуває в управлінні управителя та обліковується на окремому балансі), зважених за ступенем ризику.  |                    |                     |                    |
| Вартість сумарних активів фінансової установи (у т.ч. майна, що перебуває в управлінні управителя та обліковується на окремому балансі), зважених за ступенем ризику покриті власним капіталом управителя на 564,4%, що свідчить про дотримання показника на кінець 2021 року   | не менше ніж 8 %.  | 564,4               | Показник дотримано |
| <b>4. Резервний фонд</b> - Відсоток щорічних відрахувань до резервного фонду фінансової установи передбачається її установчими документами в розмірі, що не може бути меншим ніж 5% суми чистого прибутку фінансової установи за попередній рік.  |                    |                     |                    |
| Товариство створило резервний фонд у розмірі 25% зареєстрованого капіталу за рахунок щорічних відрахувань від чистого прибутку Товариства   | 5%                 | 25%                 |                    |

Аудитором перевірено правильність розрахунків Товариством пруденційних показників, встановлених Положенням № 1597. За результатами перевірки можемо заявити наступне: Пруденційні показники, встановлені Положенням № 1597 для управителів фондів операцій з нерухомістю (ФОН) та фондів фінансування будівництва (ФФБ) при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, розраховані вірно та відповідають методиці, викладеній у Розділі IX Положення № 1597.

Вимоги щодо дотримання обов'язкових фінансових нормативів і показників управителями фондів операцій з нерухомістю (ФОН) та фондів фінансування будівництва (ФФБ) при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, Товариством дотримано. Так,

- коефіцієнт залучення коштів розрахований вірно, становить 9% і не перевищує межу у 50% встановлену ст.2 Розділу IX Положення № 1597;
- норматив поточної ліквідності та норматив платоспроможності розраховані вірно - відповідно до вимог ст.ст.3-4 Розділу IX Положення № 1597, значення цих показників відповідають нормативним;

- резервний фонд створений у обсязі 2000 тис. грн., що становить 25% від статутного капіталу Товариства та відповідає установчим документам Товариства.

## **Дотримання інших вимог щодо діяльності управителів відповідно до п.2 ст.7 Розділу II Вимог НКЦПФР від 22.07.2021 року № 555**

### **1. Відповідність розміру статутного та власного капіталу вимогам законодавства**

Відповідно до п.п.1 ст.3, р.ІІ «Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку», затверджених Рішенням НКЦПФР від 02 лютого 2021р. № 61 (далі - Ліцензійні умови № 61), статутний капітал управителя майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю має становити не менше **одного мільйона євро**, який повинен бути повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном.

Станом на 01.01.2021р. статутний капітал відповідно до Статуту Товариства оголошений у розмірі 8 000 000,00 грн. (Вісім мільйонів грн. 00 коп.).

Учасниками Товариства є:

Фізична особа – громадянин України: ПРЕНКО ОЛЕКСАНДР ТИМОФІЙОВИЧ, частка якого у статутному капіталі становить 2 000 000,00 грн. (Два мільйони грн. 00 коп.), що складає 25% Статутного капіталу, 25% голосів.

Фізична особа – громадянин України ПРЕНКО ТИМОФІЙ МИКОЛАЙОВИЧ, частка якого у статутному капіталі становить 2 000 000,00 грн. (Два мільйони грн. 00 коп.), що складає 25% Статутного капіталу, 25% голосів.

Фізична особа – громадянка України ПРЕНКО ГАЛИНА ЙОСИПІВНА, частка якої у статутному капіталі становить 2 000 000,00 грн. (Два мільйони грн. 00 коп.), що складає 25% Статутного капіталу, 25% голосів.

Фізична особа – громадянка України ПРЕНКО АННА ТИМОФІВНА, частка якої у статутному капіталі становить 2 000 000,00 грн. (Два мільйони грн. 00 коп.), що складає 25% Статутного капіталу, 25% голосів.

Станом на 01.01.2021р. статутний капітал Товариства сплачено учасниками у повному обсязі виключно у грошовій формі. Станом на 31.12.2021р. з 8 000 000,00 грн. (Вісім мільйонів грн. 00 коп.) статутного капіталу Товариства учасниками сплачено 8 000 000,00 грн. (Вісім мільйонів грн. 00 коп.) виключно в грошовій формі, що складає 100% від розміру статутного капіталу Товариства, який відповідає Статуту Товариства та відповідає вимогам п.4 ст.1 Розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку, затверджених Рішенням НКЦПФР від 02 лютого 2021 року № 61 (далі - Ліцензійні умови № 61).

Порядок та розмір формування статутного капіталу підтверджено попереднім аудитором - ТОВ «АФ «Аудитор Консультант Юрист» (Код ЄДРПОУ: 35531560, Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності № 4082).

У періоді, що перевірявся, змін розміру статутного капіталу та складу учасників Товариства не відбувалось.

Розмір Статутного капіталу Товариства відповідає вимогам Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003р. № 978-IV, із змінами та доповненнями (далі - Закон № 978-IV).

### **Розкриття інформації стосовно власного капіталу**

Відповідно до п.1 ст.3, р.ІІ Ліцензійних умов № 61 управитель зобов'язаний протягом строку дії ліцензії підтримувати власний капітал у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір статутного капіталу.

Дата реєстрації Товариства в реєстрі фінансових установ 05.09.2006 року.

Розмір Статутного капіталу Товариства відповідає вимогам Закону № 978-IV. Станом на 31.12.2021р. загальний розмір власного капіталу Товариства складає 17 688 тис. грн., з яких :

- зареєстрований (пайовий) капітал – 8 000 тис. грн.;
- резервний капітал – 2 тис. грн.;
- нерозподілений прибуток – 7 688 тис. грн.

За звітний рік Товариство отримало прибуток в розмірі 34 809 тис. грн.

Згідно Ліцензійних умов №61 провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку управитель зобов'язаний протягом строку дії ліцензії підтримувати власний капітал у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір статутного капіталу.

Протягом 2021 року загальний обсяг власного капіталу управителя становив 17 668 тис. грн., що є не меншим ніж мінімальний розмір статутного капіталу управителя, встановлений у п.1 ст.3 Розділу II Ліцензійними умовами № 61.

На думку аудитора, розмір власного капіталу Товариства станом на 31.12.2021 року структура та призначення власного капіталу Товариства визначені відповідно до вимог чинного законодавства.

**2. Дотримання вимог законодавства щодо 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.**

Товариство веде належний та своєчасний облік фінансово-господарських операцій, відповідно до законодавства за допомогою програми 1 С-Бухгалтерія 8.3, Word та Excel, зокрема, журнали обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками ведуться у розрізі об'єктів будівництва, облік виконаних договорів ведеться у картках, відомості в яких містять інформацію, необхідну для ведення бухгалтерського обліку фінансово-господарських операцій.

Облікова та реєструюча система (програмне забезпечення та спеціальне технічне обладнання) забезпечують ведення обліку операцій з надання фінансових послуг споживачам та передбачає можливість подання звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**3. Дотримання вимог законодавства щодо розмежування обліку власних та залучених коштів.**

На виконання вимог п.3.ст.1030 гл.70 Цивільного кодексу України, майно, передане в управління, відокремлено від іншого майна управителя. Товариство здійснює чітке розмежування обліку власних та залучених коштів. Кошти (довірителів ФФБ) обліковуються Товариством окремо та зберігаються на окремих рахунках в установах банку. Майно, передане в управління, обліковується Товариством на окремому балансі кожного Фонду фінансування будівництва. Товариство 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.

**4. Правильність обліку прав вимог довірителів фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) щодо кожного утвореного управителем фонду окремо.**

Товариство веде облік прав вимог довірителів ФФБ щодо кожного утвореного управителем фонду окремо та з дотриманням ст.11, 13-16 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV, а також веде облік укладених з установниками договорів.

**5. Дотримання вимог законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління, на окремому рахунку.**

Облік майна, переданого в управління, відокремлений від іншого майна установника управління та від майна управителя. Майно, передане в управління, обліковується в управителя на окремому балансі, і щодо нього ведеться окремий облік. Розрахунки, пов'язані з управлінням майном, здійснюються також на окремому банківському рахунку.

**6. Дотримання вимог законодавства щодо ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників, 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.**

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 НКЦПФР та роздрукувати будь-яку інформацію із системи обліку за будь-який період часу на письмову вимогу державних органів у межах їх компетенції.

**7. Дотримання вимог законодавства щодо розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні.**

Інформація про майно, що знаходиться в управлінні станом на 31.12.2021р., розкрита у Примітках до фінансової звітності за 2021 рік. Інформація розкривається у розрізі об'єктів будівництва, щодо яких майно довірителів знаходиться в управлінні.

**8. Дотримання вимог законодавства щодо відповідності наданої звітності забудовника вимогам Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 07 липня 2009 року № 275**

Товариство, 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 07.07.2009р. Звітність забудовника, в цілому, відповідає вимогам «Порядку підготовки та надання звітності забудовника управителю ФФБ», затвердженого наказом Мінрегіонбуду України від 07.07.2009р. N 275, довідки про цільове використання коштів забудовником містять інформацію про витрати на оплату послуг управителю та розшифровки розподілу робіт, виконаних забудовником та підрядними організаціями.

**9. Повнота 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.

Товариство також розкриває інформацію про вартість об'єктів будівництва у звітності, яка подається до НКЦПФР. 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.

**10. Дотримання вимог законодавства щодо 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».**

Товариство, 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».

**11. Інформація про залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А та/або ФФБ виду Б.**

Компанія залучає кошти установників майном виключно до ФФБ виду А.

**12. Формування резервного фонду, що передбачено установчими документами в розмірі, не меншому ніж 5 % суми чистого прибутку.**

Товариство формує резервний фонд для виконання зобов'язань фінансової установи-управителя перед установниками управління майном. Розмір резервного фонду (капіталу) згідно Статуту Товариства становить не менше 25% Статутного капіталу. Резервний фонд (капітал) Товариства формується шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку Товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку Товариства відповідно до рішення загальних Зборів учасників Товариства. До досягнення встановленого Статутом розміру резервного фонду (капіталу), розмір щорічних відрахувань є не меншим ніж 5% від суми чистого прибутку Товариства за рік. Станом на 31.12.2021р. резервний фонд Товариства сформовано в обсязі 2000 тис. грн., що становить 25% від загального обсягу Статутного капіталу Товариства.

**13. 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, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 26 квітня 2007 року № 665.**

Товариство формує та постійно підтримує оперативний резерв у розмірі не менше 5% від залучених в управління коштів, які зберігаються Товариством на рахунках в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 26.04.2007 № 665.

Станом на 31.12.2021 року оперативний резерв становить 7 453 тис. грн. Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в: АТ «УКРЕКСІМБАНК» та ПАТ АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «УКРГАЗБАНК».

**Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності:**

Повне найменування:

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АУДИТ-ОПТІМ».

Код ЄДРПОУ: 21613474.

Місцезнаходження юридичної особи: пр-т Науки, буд. 50, м. Київ, 03083.

Фактичне місцезнаходження: вул. Хорива, буд. 23, оф.1, м. Київ, 04071.

Телефон: (050) 425-74-99.

Дата та номер запису в ЄДР юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації: 20.07.1998р. №1 068 120 0000 007944.

Діяльність ПП «АФ «АУДИТ-ОПТІМ» здійснюється на підставі внесення до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під № 0295, який опубліковано на сайті

Аудиторської палати України [www.aui.com.ua](http://www.aui.com.ua), у такі розділи:

- «Суб'єкти аудиторської діяльності»;
- «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності»;
- «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес».

Ел.адреса [audit\\_optim@ukr.net](mailto:audit_optim@ukr.net)

Адреса сайту в Інтернеті [www.audit-optim.com.ua](http://www.audit-optim.com.ua)

#### Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

Дата та номер договору на проведення аудиту: № 28 від 14 лютого 2022 року.

Дата початку проведення аудиту: 21 лютого 2022 року.

Дата закінчення проведення аудиту: 24 червня 2022 року.

Перевірка проводилася в межах адміністративного офісу ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД» за адресою: вул. Зодчих, буд. 24, м. Вінниця та частково в офісі аудиторської фірми за адресою: вул. Хорива, 23, офіс 1, м. Київ.

#### Партнер завдання з аудиту

Аудитор **ПП «АФ «АУДИТ-ОПТИМ»**  **Ганна ВЕДМЕДЕНКО**

Сертифікат аудитора № 006741, виданий рішенням Аудиторської палати України від 23.12.2010р. № 224/27, номер реєстрації у Реєстрі аудиторів 100021.

#### Від імені аудиторської фірми

Директор **ПП «АФ «АУДИТ-ОПТИМ»**  **Тетяна ТРУШКЕВИЧ**

Сертифікат аудитора серії А № 001147, виданий згідно рішення Аудиторської палати України від 28.04.1994р. № 14, номер реєстрації у Реєстрі аудиторів 100017.



**Київ**

**24 червня 2022 року**

назва: **Товариство з обмеженою відповідальністю "Віндестік"**

Дата (рік, місяць, число)

|                    |    |    |
|--------------------|----|----|
| ЄСДП               |    |    |
| 7                  | 01 | 01 |
| 32719009           |    |    |
| UA9502000010001037 |    |    |
| 240                |    |    |
| 68.30              |    |    |

адреса: **ВІВВІЦЬКА**

за ЄДРПОУ

організаційно-правова форма господарювання: **Товариство з обмеженою відповідальністю**

за КАТОТТГ

вид економічної діяльності: **Управління фондами**

за КОСІД

кількість працівників: **2**

за ЄНЄД

адреса, телефон: **вулиця Зодник, буд. 24, м. ВІВВІЦЬКА, ВІВВІЦЬКА обл., 21037**

371886

форма звіту: **тис. грн. без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати Звіту про цукруванні (доп.) (форма 02) грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)**

вказано (зробити позначку "х" у відповідній колонці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

|   |
|---|
| х |
|---|

за міжнародними стандартами фінансової звітності

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**  
на **31 грудня 2021** р.

Форма №1 Код за ДКУД: **1801001**

| А К Т И В  | Код<br>рядка | На початок<br>звітного періоду | На кінець<br>звітного періоду |
|--|--------------|--------------------------------|-------------------------------|
|  |              |                                |                               |
| <b>I. Необоротні активи</b>  |              |                                |                               |
| матеріальні активи   | 1000         | 7                              | 8                             |
| зведена вартість   | 1001         | 10                             | 21                            |
| накопичена амортизація   | 1002         | 9                              | 13                            |
| необоротні капітали (інвестиції)                                     | 1005         | -                              | -                             |
| землі засоби   | 1010         | 29                             | 10                            |
| зведена вартість   | 1011         | 122                            | 122                           |
| амортизація  | 1012         | 93                             | 112                           |
| інвестиційна нерухомість   | 1015         | -                              | -                             |
| зведена вартість інвестиційної нерухомості                           | 1016         | -                              | -                             |
| амортизація інвестиційної нерухомості                                | 1017         | -                              | -                             |
| довгострокові біологічні активи                                      | 1020         | -                              | -                             |
| зведена вартість довгострокових біологічних активів                  | 1021         | -                              | -                             |
| накопичена амортизація довгострокових біологічних активів            | 1022         | -                              | -                             |
| довгострокові фінансові інвестиції:                                  |              |                                |                               |
| які обліковуються за методом участі в капіталі                       |              |                                |                               |
| зведена вартість   | 1030         | -                              | -                             |
| амортизація  | 1031         | -                              | -                             |
| зведена вартість фінансових інвестицій                               | 1040         | -                              | -                             |
| довгострокова дебіторська заборгованість                             | 1045         | -                              | -                             |
| кредитові податкові активи   | 1045         | -                              | -                             |
| зведена  | 1050         | -                              | -                             |
| кредитові аквизиційні витрати  | 1060         | -                              | -                             |
| коштів у централізованих страхових резервних фондах                  | 1065         | -                              | -                             |
| інші необоротні активи   | 1090         | -                              | -                             |
| <b>сьогомо за розділом I</b>   | <b>1095</b>  | <b>36</b>                      | <b>18</b>                     |
| <b>II. Оборотні активи</b>   |              |                                |                               |
| засоби   | 1100         | -                              | -                             |
| зроблені запаси  | 1101         | -                              | -                             |
| незавершене виробництво  | 1102         | -                              | -                             |
| запаси продукції   | 1103         | -                              | -                             |
| товари   | 1104         | -                              | -                             |
| залишки біологічних активів  | 1110         | -                              | -                             |
| залишки перестраховування  | 1115         | -                              | -                             |
| залишки одержані   | 1120         | -                              | -                             |
| дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги     | 1125         | 2 496                          | 1 715                         |
| дебіторська заборгованість за розрахунками:                          |              |                                |                               |
| в складному вигляді  | 1130         | -                              | -                             |
| в складом  | 1135         | -                              | -                             |
| у тому числі з податку на прибуток                                   | 1136         | -                              | -                             |
| дебіторська заборгованість за розрахунками з зарплатних доходів      | 1140         | -                              | -                             |
| дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків | 1145         | -                              | -                             |
| інші поточні дебіторська заборгованість                              | 1155         | 1 452                          | 907                           |
| залишки фінансові інвестиції   | 1160         | -                              | -                             |
| залишки в банках   | 1165         | 22 227                         | 17 043                        |
| залишки  | 1166         | -                              | -                             |
| залишки в банках   | 1167         | 22 227                         | 17 043                        |
| залишки майбутніх періодів   | 1170         | -                              | -                             |
| залишки перестраховування у страхових резервах                       | 1180         | -                              | -                             |
| у тому числі в:  |              |                                |                               |
| резервах довгострокових зобов'язань                                  | 1181         | -                              | -                             |
| резервах збитків або резервах належних виплат                        | 1182         | -                              | -                             |
| резервах незароблених премій   | 1183         | -                              | -                             |

|   |             |               |               |
|---|-------------|---------------|---------------|
| інші страхові резерви   | 1194        | -             | -             |
| Інші оборотні активи  | 1190        | -             | -             |
| <b>Усього за розділом II</b>  | <b>1195</b> | <b>26 178</b> | <b>19 665</b> |
| <b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b> | <b>1200</b> | -             | -             |
| <b>Баланс</b>   | <b>1300</b> | <b>26 211</b> | <b>19 683</b> |

| Частина  | Код<br>радян | За значенням<br>загальної декларації | На кінець<br>звітного періоду |
|--|--------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| I  | 2            | 3                                    | 4                             |
| <b>I. Власний капітал</b>  |              |                                      |                               |
| Зареєстрований (пайовий) капітал   | 1400         | 8 000                                | 8 000                         |
| Внески до незареєстрованого статутного капіталу  | 1401         | -                                    | -                             |
| Капітал у дооцінках  | 1402         | -                                    | -                             |
| Додатковий капітал   | 1410         | -                                    | -                             |
| емісійний дохід  | 1411         | -                                    | -                             |
| неоплачені курсові різниці   | 1412         | -                                    | -                             |
| Резервний капітал  | 1415         | 2 000                                | 2 000                         |
| Нарезаний/поділений прибуток (непокритий збиток)   | 1420         | 17 678                               | 7 688                         |
| Неоплачений капітал  | 1425         | -                                    | -                             |
| Вилучений капітал  | 1430         | -                                    | -                             |
| Інші резерви   | 1435         | -                                    | -                             |
| <b>Усього за розділом I</b>  | <b>1495</b>  | <b>23 078</b>                        | <b>17 688</b>                 |
| <b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>   |              |                                      |                               |
| Податочні відрахування 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 власних виплат   | 1532         | -                                    | -                             |
| резерв незароблених премій   | 1533         | -                                    | -                             |
| інші страхові резерви  | 1534         | -                                    | -                             |
| Інвестиційні контракти   | 1535         | -                                    | -                             |
| Призовий фонд  | 1540         | -                                    | -                             |
| Резерв на виплату дивідендів   | 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         | 2 735                                | 1 529                         |
| у тому числі з податку на прибуток   | 1621         | 2 694                                | 1 524                         |
| розрахунками зі страхування  | 1625         | 9                                    | 7                             |
| розрахунками з оплати праці  | 1630         | 254                                  | 147                           |
| Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами   | 1635         | -                                    | -                             |
| Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками   | 1640         | -                                    | -                             |
| Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків  | 1645         | -                                    | 1                             |
| Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю  | 1650         | -                                    | -                             |
| Поточні забезпечення   | 1660         | 154                                  | 312                           |
| Доходи майбутніх періодів  | 1665         | -                                    | -                             |
| Надвтрочні комісійні доходи від перестраховиків  | 1670         | -                                    | -                             |
| Інші поточні зобов'язання  | 1690         | -                                    | -                             |
| <b>Усього за розділом III</b>  | <b>1695</b>  | <b>3 132</b>                         | <b>1 995</b>                  |
| <b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b> | <b>1700</b>  | -                                    | -                             |
| V. Чиста вартість активів державного пенсійного фонду  | 1800         | -                                    | -                             |
| <b>Баланс</b>  | <b>1900</b>  | <b>26 211</b>                        | <b>19 683</b>                 |

Керівник

Антонов Віталій Васильович

Головний бухгалтер

Карпенко Юлія Степанівна

<sup>1</sup> Коэффициент административно-территориальной организации территории территориальных громад.

<sup>2</sup> Вызначается в порядке, установленном центральным органом исполнительной власти, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ВіншестБуд" за СДРПОУ

Дата (рік, місяць, число)

| КОДИ     |    |    |
|----------|----|----|
| 2022     | 01 | 01 |
| 32719099 |    |    |

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за Рік 2021 р.

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

1. 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      | 35 770            | 43 399                                  |
| Чисті зароблені страхові премії   | 2010      | -                 | -                                       |
| премії відписані, валова сума   | 2011      | -                 | -                                       |
| премії, передані у перестраховування  | 2012      | -                 | -                                       |
| зміна резерву незароблених премій, валова сума  | 2013      | -                 | -                                       |
| зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій                            | 2014      | -                 | -                                       |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)                          | 2050      | ( - )             | ( - )                                   |
| Чисті понесені збитки за страховими виплатами   | 2070      | -                 | -                                       |
| <b>Валовий:</b>   |           |                   |   |
| прибуток  | 2090      | 35 770            | 43 399                                  |
| збиток  | 2095      | ( - )             | ( - )                                   |
| Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань                       | 2105      | -                 | -                                       |
| Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів                                    | 2110      | -                 | -                                       |
| зміна інших страхових резервів, валова сума   | 2111      | -                 | -                                       |
| зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах                               | 2112      | -                 | -                                       |
| Інші операційні доходи  | 2120      | 12 610            | 19 894                                  |
| у тому числі:   | 2121      | -                 | -                                       |
| дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю             |           |                   |   |
| дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції   | 2122      | -                 | -                                       |
| дохід від використання коштів, звільнених від оподаткування                           | 2123      | -                 | -                                       |
| Адміністративні витрати   | 2130      | ( 5 738 )         | ( 5 891 )                               |
| Витрати на збут   | 2150      | ( - )             | ( - )                                   |
| Інші операційні витрати   | 2180      | ( 192 )           | ( 162 )                                 |
| у тому числі:   | 2181      | -                 | -                                       |
| витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю           |           |                   |   |
| витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції | 2182      | -                 | -                                       |
| <b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>                               |           |                   |   |
| прибуток  | 2190      | 42 450            | 57 240                                  |
| збиток  | 2195      | ( - )             | ( - )                                   |
| Дохід від участі в капіталі   | 2200      | -                 | -                                       |
| Інші фінансові доходи   | 2220      | -                 | -                                       |
| Інші доходи   | 2240      | -                 | -                                       |
| у тому числі:   | 2241      | -                 | -                                       |
| дохід від благодійної допомоги  |           |                   |   |
| Фінансові витрати   | 2250      | ( - )             | ( - )                                   |
| Втрати від участі в капіталі  | 2255      | ( - )             | ( - )                                   |
| Інші витрати  | 2270      | ( - )             | ( - )                                   |
| Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті                             | 2275      | -                 | -                                       |

|   |      |         |          |
|---|------|---------|----------|
| <b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>                   |      |         |          |
| прибуток  | 2290 | 42 450  | 57 240   |
| збиток  | 2295 | ( - )   | ( - )    |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток                           | 2300 | (7 641) | (10 304) |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305 | -       | -        |
| <b>Чистий фінансовий результат:</b>                             |      |         |          |
| прибуток  | 2350 | 34 809  | 46 936   |
| 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> | <b>-</b>          | <b>-</b>                                |
| Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом            | 2455        | -                 | -                                       |
| <b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>                     | <b>2460</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>                                |
| <b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>              | <b>2465</b> | <b>34 809</b>     | <b>46 936</b>                           |

**III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ**

| Назва статті                     | Код рядка   | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|----------------------------------|-------------|-------------------|---|
| 1                                | 2           | 3                 | 4                                       |
| Матеріальні затрати              | 2500        | 41                | 39                                      |
| Витрати на оплату праці          | 2505        | 4 869             | 4 893                                   |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510        | 565               | 524                                     |
| Амортизація                      | 2515        | 215               | 23                                      |
| Інші операційні витрати          | 2520        | 240               | 574                                     |
| <b>Разом</b>                     | <b>2550</b> | <b>5 930</b>      | <b>6 053</b>                            |

**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

Головний бухгалтер



Антонов Віталій Васильович

Карпенко Юлія Степанівна

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
за **Рік 2021** 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        | 36 764            | 42 142                                  |
| Повернення податків і зборів   | 3005        | -                 | -                                       |
| у тому числі податку на додану вартість  | 3006        | -                 | -                                       |
| Цільового фінансування   | 3010        | -                 | -                                       |
| Надходження від отримання субсидій, дотацій                                    | 3011        | -                 | -                                       |
| Надходження авансів від покупців і замовників                                  | 3015        | -                 | -                                       |
| Надходження від повернення авансів   | 3020        | -                 | -                                       |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках             | 3025        | 13 110            | 20 462                                  |
| 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        | 6                 | 5                                       |
| Витрачання на оплату:  |             |                   |   |
| Товарів (робіт, послуг)  | 3100        | ( 465 )           | ( 677 )                                 |
| Праці  | 3105        | ( 3 854 )         | ( 3 899 )                               |
| Відрахувань на соціальні заходи  | 3110        | ( 567 )           | ( 467 )                                 |
| Зобов'язань з податків і зборів  | 3115        | ( 12 378 )        | ( 14 084 )                              |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток                         | 3116        | ( 8 829 )         | ( 10 149 )                              |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість                  | 3117        | ( - )             | ( - )                                   |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів                     | 3118        | ( 3 549 )         | ( 3 935 )                               |
| Витрачання на оплату авансів   | 3135        | ( - )             | ( - )                                   |
| 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        | ( 213 )           | ( 155 )                                 |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>                            | <b>3195</b> | <b>32 403</b>     | <b>43 327</b>                           |
| <b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>                    |             |                   |   |
| Надходження від реалізації:  |             |                   |   |
| фінансових інвестицій  | 3200        | -                 | -                                       |
| необоротних активів  | 3205        | -                 | -                                       |
| Надходження від отриманих:   |             |                   |   |
| відсотків  | 3215        | -                 | -                                       |
| 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> | -          | -          |
| <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: Вкуп власних акцій  | 3345        | ( - )      | ( - )      |
| Погашення позик  | 3350        | -          | -          |
| Сплату дивідендів  | 3355        | ( 37 587 ) | ( 43 010 ) |
| 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> | -37 587    | -43 010    |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>                            | <b>3400</b> | -5 184     | 317        |
| Залишок коштів на початок року   | 3405        | 22 227     | 21 910     |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів                                  | 3410        | -          | -          |
| Залишок коштів на кінець року  | 3415        | 17 043     | 22 227     |

Керівник

Антошок Віталій Васильович

Головний бухгалтер

Карпенко Юлія Степанівна



Дата (рік, місяць, число)

КОДІ

2022 01 01

32719099

Товариство з обмеженою відповідальністю "ВінвестБуд"

за СДРПОУ

(найменування)

Звіт про власний капітал

за Рік 2021 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

| Стаття   | Код рядка | Зареєстрований (пайовий) капітал | Капітал у дооцінках | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Неоплачений капітал | Вилучений капітал | Всього   |
|--|-----------|----------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|----------|
| 1  | 2         | 3                                | 4                   | 5                  | 6                 | 7   | 8                   | 9                 | 10       |
| Залишок на початок року  | 4000      | 8 000                            | -                   | -                  | 2 000             | 13 079                                      | -                   | -                 | 23 079   |
| Коригування:   |           |                                  |                     |                    |                   |   |                     |                   |          |
| Зміна облікової політики   | 4005      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Виправлення помилок  | 4010      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Інші зміни   | 4090      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Коригований залишок на початок року  | 4095      | 8 000                            | -                   | -                  | 2 000             | 13 079                                      | -                   | -                 | 23 079   |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період                                     | 4100      | -                                | -                   | -                  | -                 | 34 809                                      | -                   | -                 | 34 809   |
| Висхідний сукупний залишок за звітний період                                   | 4110      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Доходів (уцінка) оборотних активів   | 4111      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Доходів (уцінка) фінансових інструментів                                       | 4112      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Включені курсові зміни   | 4113      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Доходів (уцінка) іншого сукупного доходу асоційованих і пов'язаних підприємств | 4114      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Висхідний сукупний дохід   | 4116      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Виподіл прибутку:  |           |                                  |                     |                    |                   |   |                     |                   |          |
| Виплати власникам (дивіденди)  | 4200      | -                                | -                   | -                  | -                 | (40 200)                                    | -                   | -                 | (40 200) |
| Відрахування прибутку зареєстрованого капіталу                                 | 4205      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Відрахування до резервного капіталу  | 4210      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Відрахування чистого прибутку, пов'язаного з діяльністю до оподаткування       | 4215      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |
| Відрахування чистого прибутку на формування спеціальних (резервних) фондів     | 4220      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -        |

| 1  | 2           | 3 | 4 | 5 | 6     | 7       | 8 | 9 | 10      |
|--|-------------|---|---|---|-------|---------|---|---|---------|
| Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення                      | 4225        | - | - | - | -     | -       | - | - | -       |
| <b>Внески учасників:</b><br>Внески до капіталу                       | 4240        | - | - | - | -     | -       | - | - | -       |
| Погашення заборгованості з капіталу                                  | 4245        | - | - | - | -     | -       | - | - | -       |
| <b>Видлучення капіталу:</b><br>Викуп акцій (часток)                  | 4260        | - | - | - | -     | -       | - | - | -       |
| Перепродаж викуплених акцій (часток)                                 | 4265        | - | - | - | -     | -       | - | - | -       |
| Анулювання викуплених акцій (часток)                                 | 4270        | - | - | - | -     | -       | - | - | -       |
| Видлучення частки в капіталі   | 4275        | - | - | - | -     | -       | - | - | -       |
| Зменшення номінальної вартості акцій                                 | 4280        | - | - | - | -     | -       | - | - | -       |
| Інші зміни в капіталі  | 4290        | - | - | - | -     | -       | - | - | -       |
| Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві | 4291        | - | - | - | -     | -       | - | - | -       |
| <b>Разом змін у капіталі</b>   | <b>4295</b> | - | - | - | -     | (5 391) | - | - | (5 391) |
| <b>Залишок на кінець року</b>  | <b>4300</b> | - | - | - | 2 000 | 7 688   | - | - | 17 688  |

Керівник

Антонюк Віталій Васильович

Головний бухгалтер

Карпенко Юлія Степанівна



**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

ЗА 12 МІСЯЦІВ 2021 РОКУ

Зміст

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ВСТУП. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ.</b>  | <b>2</b>  |
| 1. <u>Відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності</u>  | 3         |
| 2. <u>Операційне середовище, безперервність діяльності та подальше функціонування.</u>                                   | 4         |
| <b>2. ОСНОВА ДЛЯ ПІДГОТОВКИ, ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТА ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ, ДОСТОВІРНЕ ПОДАННЯ ТА ВІДПОВІДНІСТЬ МСФЗ.</b> | <b>5</b>  |
| <u>2.1. Застосування нових, переглянутих та змінених Міжнародних стандартів фінансової звітності та інтерпретацій.</u>   | 5         |
| <b>2. ОСНОВА ДЛЯ ПІДГОТОВКИ, ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТА ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ, ДОСТОВІРНЕ ПОДАННЯ ТА ВІДПОВІДНІСТЬ МСФЗ.</b> | <b>5</b>  |
| <u>Основа оцінки, МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»</u>   | 6         |
| <u>Функціональна валюта та іноземна валюта</u>   | 8         |
| <u>Грошові кошти та їх еквіваленти</u>   | 8         |
| <u>МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання»</u>  | 9         |
| <u>МСБО 16 «Основні засоби»</u>  | 14        |
| <u>МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу та припинена діяльність»</u>   | 15        |
| <u>МСБО 36 «Зменшення корисності активів»</u>  | 16        |
| <u>МСБО 38 «Нематеріальні активи»</u>  | 16        |
| <u>МСБО 2 «Запаси»</u>   | 16        |
| <u>Дебіторська заборгованість</u>  | 16        |
| <u>МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами»</u>   | 18        |
| <u>МСФЗ 16 «Оренда»</u>  | 22        |
| <u>МСБО 12 «Податки на прибуток»</u>   | 25        |
| <u>МСБО 19 «Виплати працівникам»</u>   | 26        |
| <u>МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони»</u>  | 26        |
| <u>МСФЗ 8 «Операційні сегменти»</u>  | 26        |
| <u>Політика управління ризиками.</u>   | 26        |
| <b>4. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОЦІНКИ</b>  | <b>27</b> |
| <b>5. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПО СТАТТЯМ, РЕКЛАСИФІКАЦІЯ</b>  | <b>28</b> |
| <u>МСБО 18 «Виручка»</u>   | 37        |
| <b>6. ЗМІНИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ</b>   | <b>44</b> |
| <u>7. МСФЗ 8 «ОПЕРАЦІЙНІ СЕГМЕНТИ»</u>   | 45        |
| <u>8. МСБО 24 «РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ»</u>   | 45        |
| <b>ХАРАКТЕРИСТИКА ФОНДІВ ФІНАНСУВАННЯ БУЛІВНИЦТВА ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД»</b>   | <b>46</b> |
| <u>9. МСБО 10 «ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОГО ПЕРІОДУ»</u>   | 48        |

## 1. ВСТУП. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ.

Умови здійснення діяльності.

### 1. Інформація про Фінансову компанію ТОВ "ВІНІНВЕСТБУД"

#### Основні відомості про ТОВ "ВІНІНВЕСТБУД"

|  |  |
|--|--|
| Ідентифікаційний код ЄДРПОУ                  | 32719099   |
| Повна назва Фінансової компанії              | Товариство з обмеженою відповідальністю "ВІНІНВЕСТБУД"         |
| Вид економічної діяльності за КВЕД           | 66.30  |
| Територія за КОАТУУ                          | 0510100000   |
| Місцезнаходження                             | м. Вінниця вул. Зодчих, 24                                     |
| Дата внесення змін до установчих документів  | В звітному періоді зміни до установчих документів не вносилися |
| Дата державної реєстрації                    | 19.08.2004 р.  |
| Код фінансової установи                      | 13   |
| Дата реєстрації в реєстрі фінансових установ | 05.09.2006р.   |
| Реквізити свідоцтва фінансової установи      | ФК №107  |
| Кількість відокремлених підрозділів          | немає  |

Ліцензія на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №1729 16.07.2015 Безстрокова

Чисельність працівників на 31.12.2021 р. 7

Директор Антонюк В.В

Головний бухгалтер Карпенко Ю.С

Банківські реквізити :

| р/р                           | МФО | Назва банку      | Місто   |
|-------------------------------|-----|------------------|---------|
| UA683223130000026506000000028 |     | АТ "Укресімбанк" | Вінниця |

Назва вищого органу управління Загальні збори учасників товариства.

Найменування материнської компанії Фінансова компанія є самостійним суб'єктом.

Сторінка в інтернеті <https://vininvestbud.koncern-podillya.com.ua>

Адреса електронної пошти [bossVIB@ukr.net](mailto:bossVIB@ukr.net)

Організаційно-правова форма товариство з обмеженою відповідальністю

Найменування материнської організації відсутня

Опис власників істотної участі Гіренко Т.М., Гіренко Г.Й., Гіренко О.Т., Гіренко А.Т.

Особа що володіє кінцевим контролем засновники

Предмет та види діяльності Фінансової компанії є управління фондами

Для стабільної та безперервної діяльності Товариством розроблені внутрішні положення інструкції, правила, накази, розпорядження і т.п. оперативні документи внутрішнього контролю, первинного фінансового моніторингу та аудиту.

У відповідності зі своєю ціллю створення, предметом діяльності Товариства є:

- діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Діяльність з визначених видів фінансових послуг є виключною діяльністю Товариства та здійснюється за умови отримання ліцензії.

В ході своєї фінансово-господарської діяльності Товариство:

- організує матеріально-технічне забезпечення;
- укладає договори, угоди і здійснює інші юридичні дії;
- купує, відчужує, списує з балансу основні засоби Товариства за згодою Учасників;
- має власні основні і обігові засоби.

#### **Органи управління та контролю**

Органами управління Фінансової компанії є загальні збори учасників, виконавчий орган Директор, контролюючий орган, збори учасників. Виконавчим органом є Директор Фінансової компанії, який здійснює управління поточною діяльністю ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД». Учасники товариства вирішують всі питання діяльності.

#### **Функціонування вищого органу управління**

Відповідно до Статуту, Товариство зобов'язане щороку скликати Загальні збори Учасників (річні Загальні збори Учасників). Річні Загальні збори Учасників скликаються протягом шести місяців наступного за звітним роком. Позачергові Загальні збори скликаються у випадках визначених в п. 14.6 Статуту. Всі рішення, прийняті на Загальних Зборах Учасників, оформлюються у вигляді Протоколів.

#### **Предмет та цілі діяльності**

Товариство-самостійний суб'єкт господарювання, діє з ціллю задоволення суспільних та особистих потреб шляхом об'єднання майна Учасників та здійснення господарської діяльності з метою одержання прибутку. У відповідності зі своєю ціллю створення, предметом діяльності є: управління майном для фінансування суб'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. Діяльність з визначених видів є виключною діяльністю Товариства та здійснюється за умови отримання ліцензії.

#### **Інформація щодо діяльності фінансової компанії через відокремлені підрозділи**

Фінансова компанія не здійснює діяльність через відокремлені підрозділи.

**Станом на 31.12.2021 в обліку на підприємстві знаходиться 7 фондів фінансування будівництва.** За звітний період було введено в експлуатацію, виконано зобов'язань перед довірцями та закрито 3 фонди фінансування будівництва. Також протягом 2021 р було створено чотири нових ФФБ.

#### **1. Відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності**

Керівництво несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, за вибір відповідних принципів бухгалтерського обліку та послідовне застосування цих принципів, за прийняття обґрунтованих та зважених суджень та оцінок, за виконання вимог МСФЗ, а також розкриття і пояснення будь-яких істотних відступів від них у звітності, за підготовку звітності Товариства як організації, яка здатна продовжувати діяльність на безперервній основі, якщо не існують у найближчому майбутньому передумови, які б свідчили про протилежне.

Керівництво також несе відповідальність за створення, впровадження та підтримання у Товаристві ефективної та надійної системи внутрішнього контролю, ведення достовірної облікової документації у відповідності до законодавства та стандартів України, яка б розкривала з обґрунтованою впевненістю у будь-який час фінансовий стан Товариства та свідчила про те, що фінансова звітність відповідає вимогам МСФЗ. Керівництво застосовує необхідні заходи щодо збереження активів Товариства, виявлення і запобігання випадкам шахрайства та інших порушень, проводить первинний фінансовий моніторинг.

Протягом 2021 року директором Товариства був Антонюк Віталій Васильович, головний бухгалтер Карпенко Юлія Степанівна.

## **1. Операційне середовище, безперервність діяльності та подальше функціонування.**

Компанія здійснює свою діяльність в Україні. Незважаючи на те, що економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні риси, властиві економіці, що розвивається. Вони включають, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, високим рівнем інфляції та значним дефіцитом державних фінансів та балансу зовнішньої торгівлі.

Політико-економічна ситуація в Україні суттєво погіршилася з кінця листопада 2013 року. Політичні та соціальні заворушення, поєднані із зростанням регіонального протистояння, призвели до поглиблення існуючої в країні економічної кризи, зростання дефіциту державного бюджету та скорочення валютних резервів Національного банку України і, як результат, до подальшого зниження суверенних кредитних рейтингів України.

У 2015-2020 роках Україна продовжує знаходитися у стані політичних та економічних потрясінь. У березні 2014 року у результаті низки подій у Криму відбулося приєднання Республіки Крим до складу Російської Федерації, яке не було визнане Україною та міжнародним співтовариством. Ця подія призвела до суттєвого погіршення відносин між Україною та Російською Федерацією. Слідом за нестабільністю у Криму регіональне протистояння поширилося на східні регіони України, головним чином, Донецьку та Луганську області. У травні 2014 року протести у цих областях переросли у розвал системи правопорядку, військові зіткнення та збройний конфлікт між озброєними прибічниками самопроголошених республік у Донецькій та Луганській областях та українськими силами. Протягом 2015-2016 років відбувалося і продовжується нестабільність та повномасштабне збройне протистояння у певних частинах цих територій. При цьому частина Донецької та Луганської областей залишаються під контролем самопроголошених республік, у результаті чого українська влада наразі не має можливості повністю забезпечити виконання законів України на цій території.

Всі ці чинники призвели до значного зниження основних макроекономічних показників країни, збільшення дефіциту державного бюджету, зменшення валютних резервів Національного банку України («НБУ»), значного звуження ринку фінансових послуг.

У відповідності до МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» економіка України вважалася гіперінфляційною протягом 2000 року і попередніх років. Починаючи з 1 січня 2001 року українська економіка не вважалася гіперінфляційною. У 2016 році кумулятивний приріст інфляції подолав мінімально допустимий поріг -90% і становив 101,2% в 2021 році цей показник знизився до 16% (множина індексів інфляції за період, що складає три останні роки, включаючи звітний).

Показники фінансової звітності за 2021 рік не перераховуються, керівництво Товариства ґрунтуючись на власному судженні прийняло рішення не застосовувати процедуру коригування показників, так як вважає що вплив перерахунку на фінансову звітність буде несуттєвим, на що вказують специфічні фактори в економічному середовищі країни. В 2021 для перерахунку фінансової звітності згідно стандарту МСБО 29 не має підстав.

Товариство є фінансовою установою, тому має високу ступінь залежності від законодавчих та економічних обмежень.

Враховуючи складну економічну ситуацію, аналіз конкурентного середовища, вплив зовнішніх та внутрішніх факторів, прогнози щодо розвитку ринку фінансових послуг України на 2021 рік, Товариством обрана стратегія якісного розвитку, порівняно з стратегією якісного і інтенсивного розвитку у минулих роках.

Товариство не має намірів ліквідуватися або припинити діяльність, невизначеності щодо подій чи умов, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі немає. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку (судження) керівництва стосовно можливого впливу економічних умов на операції та фінансове положення Товариства та не містить будь-яких коригувань

відображених сум, які були б необхідні, якби Товариство було неспроможним продовжувати свою діяльність та реалізовувало свої активи не в ході звичайної діяльності. Майбутні умови можуть відрізнятися від оцінок керівництва. Дана фінансова звітність не включає ніяких коригувань, які могли б мати місце як результат такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено якщо вони стануть відомими і їх буде можливо оцінити.

## **2. ОСНОВА ДЛЯ ПІДГОТОВКИ, ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТА ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ, ДОСТОВІРНЕ ПОДАННЯ ТА ВІДПОВІДНІСТЬ МСФЗ.**

Товариство перейшло на Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ) з моменту створення відповідно до положень МСФЗ (IFRS) 1 «Перше використання міжнародних стандартів фінансової звітності». З цієї дати фінансова звітність Товариства складається відповідно до вимог МСФЗ.

**Звітний період фінансової звітності** : календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2021 року. Наведена фінансова звітність підготовлена станом на 31 грудня 2021 року.

**Валюта подання, функціональна валюта, ступінь округлення**: фінансова звітність була підготовлена в національній валюті України – українській гривні (грн.), яка є функціональною валютою. Якщо не зазначено інше, суми представлені в тисячах українських гривень ступінь округлення тис. грн. без десяткового знака.

### **Концептуальна основа**

Дана фінансова звітність була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО), випущених Радою з Міжнародних стандартів фінансової звітності (РМФСЗ), та Тлумачень і пояснень, опублікованих Міжнародним Комітетом з тлумачення фінансової звітності (МКТФЗ, ПКТ), що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

У всіх інших аспектах ця фінансова звітність відповідає вимогам чинних МСФЗ. При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації та ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не суперечать вимогам МСФЗ.

### **Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення.**

Підготовка фінансової звітності відповідно до МСФЗ вимагає від керівництва Товариства надання оцінок та припущень, що впливають на наведені в звітності суми активів та зобов'язань Товариства, розкриття умовних активів та зобов'язань станом на звітну дату і наведені у звітності суми доходів і витрат за звітний період. Фактичні результати можуть несуттєво відрізнятися від таких оцінок. При застосуванні облікової політики керівництво Товариства застосовувало власний розсуд та власні судження, що наведені нижче.

Основоположними допущеннями при підготовці фінансових звітів Товариства відповідно до МСБО 1 є принцип нарахування та безперервність діяльності.

## **2.1. Застосування нових, переглянутих та змінених Міжнародних стандартів фінансової звітності та інтерпретацій.**

У 2021 році Компанія прийняла до застосування усі нові та переглянуті стандарти та тлумачення, випущені Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку („РМСБО“) та Комітетом з тлумачень Міжнародних стандартів фінансової звітності („КТ МСФЗ“) при РМСБО, які стосуються операцій Компаній та набули чинності стосовно річних звітних періодів, які починаються на 1 січня 2021 року:

### **Стандарти/тлумачення**

**Набувають чинності щодо річних облікових періодів, які починаються з або після**

Поправки до МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних 1 січня 2019 року стандартів фінансової звітності»

|  |                   |
|--|-------------------|
| Поправки до МСФЗ (IFRS) 16: «Оренда»               | 1 січня 2019 року |
| Поправки до МСФЗ (IFRS) 9: «Фінансові інструменти» | 1 січня 2019 року |
| Поправки до МСФЗ 3 (IFRS) «Об'єднання бізнесу»     |                   |
| Поправки МСФЗ 11 (IFRS) «Спільна діяльність»       |                   |

Прийняття до застосування цих нових і переглянутих стандартів та тлумачень не призвело до змін в обліковій політиці Компанії та сумах, відображених за поточний або попередні роки.

### Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності

Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності такі стандарти та тлумачення, а також поправки до стандартів, були випущені, але ще не набули чинності стосовно звітного періоду.

| Стандарти і тлумачення   | Набувають чинності в<br>річних облікових періодах,<br>які починаються з або після |
|--|---|
| МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСБО 39 «Фінансові інструменти: Визнання та оцінка», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: Розкриття інформації», МСФЗ 4 «Страхові контракти» та МСФЗ 16 «Оренда» | 1 січня 2022 року   |
| МСБО 16 «Основні засоби»   | 1 січня 2022 року   |
| МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи»   | 1 січня 2022 року   |
| МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»  | 1 січня 2022 року   |
| Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 1   | 1 січня 2022 року   |
| Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 9   | 1 січня 2022 року   |
| Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 16  | 1 січня 2022 року   |
| Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСБО (IAS) 41   | 1 січня 2022 року   |
| МСБО 1 «Подання фінансової звітності»  | 1 січня 2023 року   |
| МСФЗ 17 Страхові контракти   | 1 січня 2023 року   |
| МСБО 12 «Податки на прибуток»  | 1 січня 2023 року   |

Наразі керівництво Компанії здійснює оцінку впливу застосування цих поправок та стандартів на майбутні фінансові звітності Компанії.

### 3. ОСНОВНІ (СУТТЄВІ) ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ.

#### Основа формування облікових політик, зміни в облікових політиках

Облікова політика – це конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані Товариством при складанні та поданні фінансової звітності.

Положення облікової політики, описані нижче, застосовувались Товариством послідовно в звітних періодах, наведених в цій фінансовій звітності для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними. Фінансова звітність була підготовлена на основі облікових політик та облікових оцінок, чинних станом на 31 грудня 2021 року.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена директором Товариства, враховуючи вимоги МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, відповідно до Наказу №3 від 04.01.2021 року, зі змінами та доповненнями від 01.01.2021 року, «Про облікову політику ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД».

#### Основа оцінки, МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

При підготовці фінансової звітності були застосовані ряд оціночних суджень та припущень, які впливають на величину активів і зобов'язань, відображених у звітності. Встановлені припущення та судження ґрунтуються на історичному досвіді, поточних та очікуваних економічних умовах та іншій доступній інформації. Товариство наводить судження, які

найбільш суттєво впливають на суми, визнані у фінансовій звітності та оцінка значення яких може стати причиною коригувань балансової вартості активів та зобов'язань в наступному. Ця фінансова звітність підготовлена на основі принципу історичної собівартості, за виключенням оцінки окремих статей, що оцінюються за справедливою вартістю на кінець кожного звітного періоду як викладено у положеннях облікової політики. Історична собівартість звичайно визначається на основі справедливої вартості компенсації, сплаченої в обмін на товари та послуги.

Справедлива вартість визначається як ціна, яка була б отримана у результаті продажу активу або сплачена у результаті передачі зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Під час оцінки справедливої вартості активу або зобов'язання Товариство бере до уваги характеристики відповідного активу або зобов'язання так, як би учасники ринку враховували ці характеристики під час визначення ціни активу або зобов'язання на дату оцінки, передбачувані майбутні грошові потоки, існуючу економічну ситуацію, ризики, властиві різним фінансовим інструментам та інші фактори з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Справедлива вартість для цілей оцінки та/або розкриття у цій фінансовій звітності визначається на такій основі, за виключенням операцій оренди, які входять у сферу застосування МСФЗ 16 «Оренда», та оцінок, які мають певну схожість зі справедливою вартістю, але не є справедливою вартістю, такі як чиста вартість реалізації згідно з МСБО 2 «Запаси» або вартість під час використання згідно з МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Окрім того, для цілей фінансової звітності оцінки справедливої вартості розподіляються за такими категоріями:

- ціни котирування (без коригування) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких Товариство може мати доступ на дату оцінки;
- дані, які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано;
- вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі.

Справедливу вартість дебіторської та кредиторської заборгованості неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів.

#### **Форма та назви фінансових звітів.**

Формат фінансової звітності МСБО 1 «Подання фінансових звітів» не встановлює єдиного формату фінансових звітів, наводить перелік показників, які необхідно наводити в кожній формі звітності та у примітках.

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності». Статті фінансової звітності за МСФЗ вписані в найбільш доречні рядки форм фінансових звітів, затверджених Міністерством фінансів України. Розкриття додаткової інформації, як це передбачено МСФЗ/МСБО, здійснюється у примітках до річної фінансової звітності.

#### **Методи подання інформації у фінансових звітах.**

У Звіті про фінансовий стан відображаються активи, зобов'язання та власний капітал Товариства. **Згортання статей фінансових активів та зобов'язань:** є неприпустимим, крім випадків, передбачених МСФЗ (наприклад 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). Актив відображається в балансі за умови, що оцінка його може бути достовірно визначена і очікується отримання в майбутньому економічних вигод, пов'язаних з його використанням. Зобов'язання відображається у балансі, якщо його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигод у майбутньому внаслідок його погашення. Власний капітал відображається в балансі одночасно з відображенням активів або зобов'язань, які призводять до його зміни. Оцінка та подальше розкриття окремих статей балансу в примітках до звітності здійснюються згідно з відповідними МСФЗ.

Рівень суттєвості обраний Товариством та зафіксований в його обліковій політиці встановлений на рівні 10% від валюти балансу.

*Звіт про сукупний дохід* передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією основою на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації», згідно з яким, витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи наприклад витрат на збут або адміністративну діяльність.

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

#### **Функціональна валюта та іноземна валюта.**

Фінансова звітність Товариства складається в національній валюті України (гривні), що є функціональною валютою та найкращим чином відповідає економічній сутності подій та умов, що стосуються Товариства. Господарчі операції, що проводяться в валютах, що відрізняються від функціональної валюти Товариства, вважаються операціями в іноземній валюті. При первинному визнанні операції в іноземній валюті відображаються в функціональній валюті по курсу Національного банку України (НБУ), що діє на дату здійснення операції або оцінки, якщо статті підлягають переоцінці.

На дату складання фінансової звітності згідно МСБО 21 всі монетарні статті, що обліковуються в іноземній валюті перераховуються та відображаються в Звіті про фінансовий стан по курсу НБУ на дату складання звітності. Немонетарні активи та зобов'язання, деноміновані в іноземних валютах, які оцінюються за справедливою вартістю, перераховуються у гривні за обмінним курсом, що діє на дату визначення справедливої вартості. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, перераховуються за обмінним курсом, що діяв на дату операції.

Курсові різниці (доходи або збитки), що виникають при операціях погашення або переоцінки монетарних активів чи зобов'язань відображаються підсумковим загальом у Звіті про прибутки та збитки (про сукупний дохід) того періоду у якому вони виникли як чистий результат від операцій в іноземній валюті.

#### **Грошові кошти та їх еквіваленти**

Грошові кошти Товариства включають грошові кошти в банках ( на поточних рахунках та депозити). Відповідно до МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» грошові кошти та їх еквіваленти оцінюються за ринковим методом оцінки а саме справедливою вартістю, що дорівнює їх номінальній вартості. Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційним курсом Національного банку України. 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 не поточних 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 року.

#### **Специфіка діяльності**

У відповідності зі своєю ціллю створення, предметом діяльності Товариства є:

- діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Діяльність з визначених видів фінансових послуг є виключною діяльністю Товариства та здійснюється за умови отримання ліцензії.

#### **МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання»**

До фінансових інструментів Товариство відносить первинні (грошові кошти, цінні папери, дебіторська і кредиторська заборгованість по поточним операціям) та вторинні (деривативи) фінансові інструменти.

#### Первісна оцінка

Згідно з положеннями МСБО 9 «Фінансові інструменти» при первісному визнанні фінансові інструменти оцінюються та відображаються за їх фактичною собівартістю, яка складається із справедливої вартості активів, зобов'язань або інструментів власного капіталу, наданих або отриманих в обмін на відповідний фінансовий інструмент, і витрат, які безпосередньо пов'язані з придбанням або вибуттям фінансового інструмента (комісійні, обов'язкові збори та платежі при передачі фінансових інструментів тощо). Під час первісного визнання фінансових інструментів Товариство присвоює їм відповідну категорію і потім може перекласифікувати у деяких випадках, зазначених нижче.

#### Дата визнання

Всі стандартні операції з купівлі-продажу фінансових інструментів відображаються на дату операції, тобто на дату, коли Товариство стає стороною договору щодо відповідного фінансового інструменту. До стандартних операцій з купівлі-продажу відносяться операції з купівлі або продажу фінансових активів, в рамках яких передбачається передача активів у строки, встановлені законодавством або прийняті на ринку.

#### Критерії визнання

Перший критерій визнання: Контрольованість Товариством ресурсів.

Наявність активів суб'єкта господарювання є результатом минулих операцій або інших подій. Суб'єкти господарювання, як правило, отримують активи шляхом їх придбання. Таким чином, придбані у минулому цінні папери контролюються Товариством, оскільки здатність суб'єкта господарювання контролювати ресурси, як правило, визначається юридичними правами, включаючи право власності на цінні папери та права за цінними паперами (право на отримання доходу у вигляді дивідендів або процентів, право на отримання відшкодування у разі банкрутства або припинення емітента з інших підстав, право на участь у управлінні справами емітента та ін.).

Другий критерій визнання: Можливість отримання від ресурсів економічних вигод у майбутньому.

Майбутні економічні вигоди, втілені в активах, можуть надходити до суб'єкта господарювання різними шляхами. Наприклад, актив можна (невиключний перелік):

- а) продати;
- б) обміняти на інші активи;
- в) використати для погашення заборгованості;
- г) розподілити між власниками суб'єкта господарювання;
- д) використати як об'єкт застави;
- е) отримати дохід у вигляді дивідендів або процентів (у разі, коли активом є цінні папери);
- ж) отримати майнове або грошове відшкодування вартості цінного паперу внаслідок викупу його емітентом.

#### Наступна оцінка фінансових інструментів

На кожну наступну після визнання дату балансу фінансові активи оцінюються за їх справедливою вартістю, крім:

- дебіторської заборгованості, що не призначена для перепродажу;
- фінансових інвестицій, що утримуються Товариством до їх погашення;
- фінансових активів, справедливу вартість яких неможливо достовірно визначити;
- фінансових інвестицій та інших фінансових активів, щодо яких не застосовується оцінка за справедливою вартістю.

На кожну наступну після визнання дату балансу збільшення або зменшення балансової вартості фінансових інструментів, які не є об'єктом хеджування та оцінюються за справедливою вартістю, визнається іншими доходами або іншими витратами.

Балансова вартість фінансових активів, щодо яких не застосовується оцінка за справедливою вартістю, переглядається щодо можливого зменшення корисності на кожну дату балансу на основі аналізу очікуваних грошових потоків.

Сума втрат від зменшення корисності фінансового активу визначається як різниця між його балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних грошових потоків, дисконтованих за поточною ринковою ставкою відсотка (ефективною відсотковою ставкою) на подібний

фінансовий актив, з визнанням цієї різниці іншими витратами звітного періоду. *Дисконтування не використовується, коли ефект від дисконтування є несуттєвим.*

Розкриття справедливої вартості не вимагається у випадках, коли балансова вартість є прийнятним наближенням до справедливої вартості, таких як короткострокова дебіторська кредиторська заборгованість, або для інструментів, чия справедлива вартість не може бути достовірно оцінена.

Фінансові зобов'язання оцінюються за амортизованою собівартістю, крім фінансових зобов'язань, призначених для перепродажу, і зобов'язань за похідними фінансовими інструментами.

Фінансові зобов'язання, призначені для перепродажу, і фінансові зобов'язання за похідними фінансовими інструментами (крім зобов'язання за похідним фінансовим інструментом, яке має бути погашеним шляхом передачі пов'язаного з ним інструмента власного капіталу) на кожну наступну після визнання дату балансу оцінюються за справедливою вартістю.

Зобов'язання за похідним фінансовим інструментом, яке має бути погашене шляхом передачі пов'язаного з ним інструмента власного капіталу, справедливу вартість якого на кожну наступну після визнання дату балансу не можна достовірно визначити, оцінюються за собівартістю.

#### Списання з балансу

Товариство списує фінансовий актив з балансу, якщо воно втрачає контроль за цим фінансовим активом або його частиною. Ознакою втрати контролю є повне виконання контракту, закінчення терміну прав вимоги або відмови від прав за цим контрактом.

Якщо при передачі фінансового активу іншому підприємству контроль не втрачається, така операція відображається як позика під забезпечення, а право Товариства, яке передало актив, на його викуп не вважається похідним фінансовим інструментом.

Товариство, яке передало фінансовий актив, не втрачає контроль за ним і не списує його з балансу, якщо Товариство:

- а) має право викупити цей фінансовий актив, крім випадків, коли цей актив вільно обертається на ринку або коли на момент викупу викупна ціна дорівнює справедливій вартості цього активу;
- б) має право і зобов'язане викупити або погасити переданий фінансовий актив на умовах, які забезпечують його одержувачу дохід кредитора від фінансових активів, отриманих в обмін на переданий фінансовий актив. При цьому дохід кредитора не повинен суттєво (більш ніж на 10 відсотків) відрізнитись від того, який він міг би отримати за позикою Товариству, яке передало актив, повністю забезпечену переданим активом;
- в) зберігає за собою значну частину ризиків і вигід від права власності на переданий фінансовий актив, який не обертається вільно на ринку, шляхом своєї на сукупний річний дохід з отримувачем цього активу або безумовного опціону на продаж. В останньому випадку утримувачем опціону є підприємство, яке отримало актив.

Товариство списує з балансу фінансове зобов'язання або його частину після його виконання, анулювання або закінчення терміну його дії.

Інструменти власного капіталу визнаються одночасно з визнанням фінансового активу фінансового зобов'язання або зі списанням іншого інструмента власного капіталу.

#### Взаємозалік

Взаємозалік фінансових активів та зобов'язань з відображенням лише чистого сальдо у звіті про фінансовий стан здійснюється тільки за наявності юридично закріпленого права здійснювати згортання або наміру провести розрахунок шляхом взаємозаліку або реалізувати актив і одночасно погасити зобов'язання.

#### Перекласифікація фінансових активів

Фінансовий актив, класифікований як наявний для продажу, якщо він відповідає визначенню кредитів та дебіторської заборгованості, може бути перекласифікований у категорію кредитів та дебіторської заборгованості, якщо Товариство має намір і можливість утримувати даний актив у найближчому майбутньому або до погашення.

#### Хеджування

Облік хеджування справедливої вартості здійснюється у разі наявності всіх таких умов:

- на початку хеджування оформлена документація про відносини хеджування, про цілі управління ризиком, про стратегію цього виду хеджування. Документацією має бути визначено інструмент хеджування, сутність ризику, що хеджується, та спосіб оцінки ефективності інструмента хеджування;

- очікується, що значення коефіцієнта ефективності хеджування буде в межах 0,8 - 1,25;

- справедливу вартість або грошові потоки від об'єкта хеджування та справедливу вартість інструмента хеджування можна достовірно оцінити;

- існує висока імовірність здійснення прогнозованої операції, яка є об'єктом хеджування грошових потоків;

Зміни балансової вартості об'єкта хеджування (крім хеджування грошових потоків) внаслідок переоцінки або ризику, що хеджується, визнаються іншими доходами або іншими витратами звітного періоду.

Товариство припиняє визнання змін балансової вартості за умови, якщо відбулася одна з таких подій:

- строк дії інструмента хеджування закінчився або цей інструмент було продано чи виконано;

- хеджування більше не відповідає умовам, наведеним МСФЗ.

## **Фінансові інвестиції**

### Признання фінансової інвестиції

У відповідності з МСФЗ 9 фінансова інвестиція визнається у випадку якщо існує вірогідність, що Товариство отримає від неї економічні вигоди в майбутньому, вартість активу можна достовірно оцінити та в Товариства дійсно з'явилися права на отримання вигід.

### Перевод цінних паперів із одної категорії в іншу

Фінансовий актив може бути переведений в іншу категорію за судженням відповідального працівника який формує та документує мотивоване судження по переводу але як правило цінні папери класифікуються як торгові цінні папери для продажу з переоцінкою через прибутки та збитки.

### Первісна оцінка фінансових інвестицій

Фінансові інвестиції первісно оцінюються та відображаються у бухгалтерському обліку за **собівартістю**. Собівартість фінансової інвестиції складається з ціни її придбання відповідно до договору, комісійних винагород агентам, консультантам, брокерам та дилерам, мита, податків, зборів регулюючих органів та фондових бірж, обов'язкових платежів та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням фінансової інвестиції.

Якщо придбання фінансової інвестиції здійснюється шляхом обміну на цінні папери власної емісії, то собівартість фінансової інвестиції визначається за справедливою вартістю переданих цінних паперів.

Якщо придбання фінансової інвестиції здійснюється шляхом обміну на інші активи, то її собівартість визначається за справедливою вартістю цих активів.

### Оцінка фінансових інвестицій на дату балансу

Фінансові інвестиції (крім інвестицій, що утримуються Товариством до їх погашення або обліковуються за методом участі в капіталі) на дату балансу відображаються за справедливою вартістю.

Сума збільшення або зменшення балансової вартості фінансових інвестицій на дату балансу (крім інвестицій, що обліковуються за методом участі в капіталі) відображається у складі інших доходів або інших витрат відповідно у Звіті про прибутки та збитки.

*Справедлива (ринкова ціна) визначається відповідно до такого алгоритму:*

А) Фінансові інвестиції, які на дату балансу мають біржовий курс – перераховуються за біржовим курсом тієї біржі, на якій Товариство має найбільшу питому вагу в загальній кількості операцій на дату, що передує дню, станом на який визначається ринкова вартість. Якщо таку біржу визначити неможливо, перераховується по середньозваженому курсу (середньоарифметичне значення розрахованих фондовими біржами біржових курсів), протягом останніх трьох місяців обігу, що передують дню, станом на який визначається ринкова вартість.

Б) Фінансові інвестиції, по яким були укладені контракти на купівлю-продаж за 1 місяць до або після звітної дати, оцінюються за ціною контрактів, як такою яка є ринкова (справедливою) – так зване «контрактне право». **Ринкова ціна** - це ціна, за якою фінансові інвестиції передаються іншому власнику за умови, що продавець бажає передати, а покупець бажає їх отримати на добровільній основі, обидві сторони є взаємно незалежними юридично та фактично, володіють достатньою інформацією про такі фінансові інвестиції, а також ціни які склалися на ринку ідентичних (а за їх відсутності - однорідних) товарів (робіт, послуг) порівняних економічних (комерційних) умовах.

В) Фінансові інвестиції, по яким не розраховується біржовий курс, протягом останніх трьох місяців обігу, що передують дню, станом на який визначається ринкова вартість, та ринкова вартість відповідно до п. Б встановити не вдалося, справедливую вартість визначають відповідно до законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночу діяльність.

Г) Фінансові інвестиції, справедливую вартість яких достовірно визначити неможливо з пунктами А,Б,В, відображаються на дату балансу за їх собівартістю з урахуванням зменшення корисності інвестиції на основі аналізу очікуваних грошових потоків. Втрати зменшення корисності фінансових інвестицій відображаються у складі інших витрат одночасним зменшенням балансової вартості фінансових інвестицій.

Фінансові інвестиції, що утримуються Товариством до їх погашення, відображаються на дату балансу за амортизованою собівартістю фінансових інвестицій.

Фінансові інвестиції в асоційовані і дочірні підприємства та в спільну діяльність створенням юридичної особи (спільного підприємства) на дату балансу відображаються за вартістю, що визначена за методом участі в капіталі (вартістю чистих активів), крім випадків наведених у МСФЗ.

Зменшення балансової вартості фінансових інвестицій відображається в бухгалтерському обліку тільки на суму, що не призводить до від'ємного значення вартості фінансових інвестицій. Фінансові інвестиції, що внаслідок зменшення їх балансової вартості досягають нульової вартості, відображаються в бухгалтерському обліку у складі фінансових інвестицій за нульовою вартістю.

Оцінка та облік фінансових інвестицій здійснюються за кожною фінансовою інвестицією.

#### Переоцінка фінансових інвестицій

Для попередження завищення оцінки активів та зобов'язань а також заниження оцінки зобов'язань та витрат, інвестиції переоцінюються та відображаються в балансі за справедливою ринковою вартістю. Різниця, що виникають в обліку за торговими цінними паперами відображаються через прибутки та збитки.

Показником справедливої вартості для ринкових фінансових інвестицій є ринкова ціна, для неринкових – ціна, що визначається за допомогою методу ефективної ставки проценту.

Товариство встановило періодичність переоцінки фінансових інвестицій щонайменше один раз на квартал при підготовці проміжної та річної фінансової звітності.

#### **Облік фінансових активів**

МСФЗ 9 передбачає три основні класифікаційні категорії для фінансових активів які поділяються на:

- Фінансові активи оцінені за справедливою вартістю з відображенням її змін через прибутки або збитки (всі інші фінансові активи, що не попали в другу та третю групу);

- Фінансові активи оцінені за справедливою вартістю з відображенням її змін через сукупний дохід (якщо даний фінансовий актив відповідає критерію «SPPI-тесту» та утримується в рамках «бізнес-моделі», яка передбачає як отримання передбачених договором потоків грошових коштів, так і продаж фінансових активів)

- Фінансові активи оцінені за амортизованою собівартістю (якщо метою цього активу («бізнес-моделлю») є отримання передбачених договором потоків грошових коштів і за умовами договору для даного фінансового активу зазначені потоки являють собою виплату винятково основної суми і відсотків)

При первісному визнанні фінансовий актив класифікується як такий, що оцінюється за амортизованою вартістю, за справедливою вартістю через інший сукупний дохід або за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою вартістю тільки у випадку, якщо він відповідає обом нижченаведеним умовам і не класифікований як оцінюваний за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку:

-він утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків;

-його договірні умови передбачають виникнення у встановлені терміни грошових потоків, які являють собою виплату виключно основної суми і процентів (PPI) на непогашену частину основної суми.

Всі інші фінансові активи класифікуються як оцінювані за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Крім того, при первісному визнанні товариство може на власний розсуд класифікувати, без права подальшої перекласифікації, фінансовий актив, який відповідає критеріям для оцінки за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, як оцінюваний за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, якщо це дозволить усунути або значно зменшити облікову невідповідність, яка виникла б в іншому випадку.

Товариство в обліку класифікує за строками ці фінансові активи за початковим терміном погашення.

Під час складання фінансової звітності для класифікації кредитів за строками товариство:

-використовує фактичний термін погашення кредитів;

-обов'язково відображає довгострокові кредити по частинах у розрізі строку погашення не більше дванадцяти місяців після дати балансу та через більш ніж дванадцять місяців після дати балансу.

Оцінка того, чи є передбачені договором грошові потоки виключно виплатою основної суми за договором.

Для цілей даної оцінки «основна сума» визначається як справедлива вартість фінансового активу при його первісному визнанні.

Оскільки підприємство займається лише діяльністю із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, доходом є винагорода від управителів при залученні коштів, винагорода від забудовника при фінансуванні будівництва та відсотки на залишки на розрахункових рахунках банків.

### **Амортизована вартість і валова балансова вартість**

«Амортизована собівартість фінансового активу» - сума, за якою фінансовий актив оцінюється під час первісного визнання з вирахуванням погашення основної суми, і з додаванням або вирахуванням накопиченої амортизації будь-якої різниці між первісною вартістю та вартістю при погашенні (відкоригованої, у випадку фінансових активів, із урахуванням резерву під збитки), визначена за методом ефективного відсотка.

«Валова балансова вартість фінансового активу», що оцінюється за амортизованою вартістю, це амортизована вартість фінансового активу до коригування на величину оціночного резерву під збитки.

### **Зменшення корисності**

МСФЗ 9 замінює модель «понесених збитків», що використовується в МСБО 39, на модель «очікуваних кредитних збитків», ключовим принципом якої є своєчасне відображення покращення або погіршення кредитної якості фінансових інструментів з врахуванням

накопиченої історичної інформації, теперішньої ситуації та обґрунтованих прогноз майбутніх подій та економічних умов.

Нова модель зменшення корисності застосовується до фінансових інструментів, оцінюються за амортизованою вартістю.

Резерви під очікувані кредитні збитки визнаються в сумі, що дорівнює або очікувані кредитним збиткам за 12 місяців, або очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії інструмента для фінансових інструментів, за якими було виявлено суттєве збільшення кредитного ризику. Очікувані кредитні збитки за весь строк дії інструмента - це очікувані кредитні збитки, що виникають внаслідок усіх можливих подій дефолту протягом усього очікуваного строку дії фінансового інструмента, тоді як очікувані кредитні збитки за 12 місяців становлять важливу частину очікуваних кредитних збитків, що виникають внаслідок подій дефолту, можливих протягом 12 місяців після звітної дати.

#### **МСБО 16 «Основні засоби»**

**Основні засоби** в цілому відображені за первісною (історичною) вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення в разі їх наявності. Основні засоби обліковуються та відображаються у фінансовій звітності Товариства у відповідності МСБО 16. Основними засобами Товариства є матеріальні активи, очікуваний строк використання яких більше 1 року. Первісна вартість основних засобів включає ціну придбання, непрямі податки, імпорتنі мита, які пов'язані з придбанням основних засобів і підлягають відшкодуванню, витрати на установку та налагодження основних засобів до доставки, а також інші витрати, безпосередньо пов'язані з доведенням основних засобів до стану, у якому вони придатні до використання із запланованою метою. Витрати на поліпшення основних засобів капіталізуються тільки в тих випадках, коли вони призводять до збільшення майбутніх економічних вигод від основного засобу. Всі інші витрати визнаються у звіті про фінансові результати у складі витрат у тому періоді, в якому вони понесені. Припинення визнання основних засобів відбувається після їх вибуття або в тих випадках, коли подальше використання активу, як очікується, не принесе економічних вигод. Основні засоби Товариства класифікують за такими групами (класами):

**група 4** – машини та обладнання, з них: електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми (крім програм, витрати на придбання яких визнаються роялті, та або програм, які визнаються нематеріальним активом), ксерокси, інші інформаційні системи, комутатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, факси, радіостанції, обладнання зв'язку, вартість яких перевищує 20 000,00 грн.;

**група 6** – інструменти, прилади, інвентар (меблі);

**група 9** – інші основні засоби;

**група 11** – малоцінні необоротні матеріальні активи.

Для визнання основних засобів, інших необоротних матеріальних активів та нематеріальних активів, визначення терміну їх корисного використання, визначення єдиних методологічних засад облікової політики необоротних активів і застосування методів оцінки та нарахування зносу створено технічну експертну комісію в складі керівників виробничих служб (відділів) Товариства.

Амортизація. Амортизація основних засобів починається з місяця, наступного за місяцем, коли такий актив стає придатним до використання. Амортизація нараховується за використанням прямолінійного методу шляхом списання вартості, яка амортизується протягом строку корисного використання активу. У відповідності з діючим законодавством України при введенні в експлуатацію встановлюються індивідуальні терміни корисного використання для окремих основних засобів виходячи з дійсного стану таких об'єктів:

**група 1** – земельні ділянки (мінімально допустимі строки корисного використання не встановлені);

група 2 – капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом (мінімально допустимі строки корисного використання – 15 років);

група 3 – будівлі (мінімально допустимі строки корисного використання – 20 років), споруди (мінімально допустимі строки корисного використання – 15 років), передавальні пристрої (мінімально допустимі строки корисного використання – 10 років);

група 4 – машини та обладнання (мінімально допустимі строки корисного використання – 5 років), з них: електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми (крім програм, витрати на придбання яких визнаються роялті, та/або програм, які визнаються нематеріальним активом), інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує 20000 гривень (мінімально допустимі строки корисного використання – 2 роки);

група 5 – транспортні засоби (мінімально допустимі строки корисного використання – 5 років);

група 6 – інструменти, прилади, інвентар, меблі (мінімально допустимі строки корисного використання – 4 роки);

група 9 – інші основні засоби (мінімально допустимі строки корисного використання – 12 років);

група 11 – малоцінні необоротні матеріальні активи (мінімально допустимі строки корисного використання не встановлені)

Строки використання основних засобів переглядаються у випадках:

-зміни економічних вигід від використання груп (видів) основних засобів – комісією;

-при капіталізації витрат (або при частковому списанні) окремого об'єкта основних засобів – робочою комісією.

Ліквідаційна вартість основних засобів визначається рівною нулю.

Переоцінка здійснюється один раз на рік станом на 31 грудня при виникненні необхідності її проведення. Межу суттєвості для проведення переоцінки, а саме величину розриву між залишковою та справедливою вартістю основних засобів встановити на рівні 20 %.

Переоцінка основних засобів тієї групи, об'єкти якої вже зазнали переоцінки, надалі має проводитися з такою регулярністю, щоб їх залишкова вартість на дату балансу суттєво не відрізнялася від справедливої вартості.

Якщо у первинних документах, якими оформлюється придбання (виготовлення) основних засобів чи введення їх в експлуатацію безпосередньо не зазначається мета використання основного засобу (виробниче чи невиробниче використання), вважати, що основний засіб призначається для виробничого використання. У протилежному разі, якщо основний засіб призначається для невиробничого використання, про це обов'язково повинно бути зазначено у первинних документах, якими оформлюється придбання, виготовлення чи введення в експлуатацію таких невиробничих основних засобів.

### **МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу та припинена діяльність»**

Основні засоби, що призначені для продажу та відповідають критеріям визнання, обліковуються за МСФЗ 5.

### **МСБО 36 «Зменшення корисності активів»**

Активи, термін експлуатації яких не обмежений, не амортизуються, але розглядаються щорічно на предмет знецінення. У разі наявності фактів знецінення активів, Товариство має застосовувати МСБО 36, що передбачає процедуру тестування на знецінення.

Активи, що амортизуються, аналізуються на предмет їх можливого знецінення в разі якихось подій або зміни обставин, які вказують на те, що відшкодування повної балансової вартості може стати неможливим. Збиток від знецінення визнається у сумі, на яку балансова вартість активу перевищує вартість його відшкодування. Вартість відшкодування активу – це його справедлива вартість за вирахуванням витрат на продаж або вартість використання, в

залежності від того, яка з них вища. Нефінансові активи, що піддалися знеціненню, на кожну звітну дату аналізуються на предмет можливого сторнування знецінення.

### **МСБО 38 «Нематеріальні активи»**

Нематеріальні активи обліковуються та відображаються у фінансовій звітності Товариства у відповідності з МСБО 38. Нематеріальні активи придбані окремо, первісно визнаються за вартістю придбання. Нематеріальні активи визнаються як активи, що контролюються Товариством, не мають матеріальної форми, можуть бути ідентифіковані окремо від Товариства та використовуються протягом більше 1 року. Амортизація нематеріальних активів починається з місяця, наступного за місяцем, коли такий актив стає придатним для використання. Амортизація нараховується з використанням прямолінійного методу.

Якщо строк корисного використання відповідно до правостановлюючого документа не встановлено, такий строк становить 10 років безперервної експлуатації нематеріального активу. Не визнаються активом, а підлягають відображенню у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені: витрати на дослідження; витрати на підготовку, перепідготовку кадрів; витрати на створення, реорганізацію та переміщення Товариства або його частини; витрати на підвищення ділової репутації Товариства, вартість періодичних видань тощо.

### **МСБО 2 «Запаси»**

Облік та відображення в фінансовій звітності запасів відбувається у відповідності з МСБО 2. Запаси обліковуються по однорідним групам (видам):

- товари;
- основні та допоміжні виробничі запаси (канцелярські та офісні матеріали);
- незавершене виробництво;
- готова продукція;
- інше

Собівартість придбаних у третіх осіб запасів складається з вартості придбання та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з їх придбанням. Товариство застосовує метод ФІФО оцінки запасів при їх вибутті або передачі у виробництво. Запаси відображаються в фінансовій звітності по найменшій з двох оцінок: собівартості або чистій вартості реалізації. Чиста вартість реалізації визначається індивідуально для кожного найменування продукції з врахуванням маркетингової політики Товариства.

### **Дебіторська заборгованість**

Дебіторська заборгованість - це договірні вимоги, що пред'являються покупцям та іншим особам на отримання грошових коштів, товарів або послуг, це фінансовий актив. Дебіторська заборгованість визнається у Звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відношень щодо цього інструменту. Для цілей фінансової звітності дебіторська заборгованість класифікується як **поточна** (отримання очікується протягом поточного року або операційного циклу) або як **довгострокова** (дебіторська заборгованість, яка не може бути класифікована як поточна). Дебіторська заборгованість класифікується як торгова дебіторська заборгованість (виникає за реалізованими протягом звичайної господарської діяльності товари та послуги) та неторгова (інша дебіторська заборгованість). Первинне визнання дебіторської заборгованості відбувається за справедливою вартістю переданих активів, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

В фінансовій звітності короткострокова дебіторська заборгованість оцінюється та відображається за чистою вартістю реалізації. Чиста вартість реалізації дебіторської заборгованості оцінюється враховуючи представлені знижки, повернення товарів та безнадійної заборгованості.

Довгострокова дебіторська заборгованість (крім відстроченого податку на прибуток) обліковується в залежності від її виду за амортизаційною або дисконтованою вартістю. Амортизована собівартість із застосуванням методу ефективного відсотка.

Безнадійною визнається заборгованість, якщо існує впевненість у її неповерненні боржником і відповідає одному з відзнак:

- а) заборгованість за зобов'язаннями, щодо яких минув строк позовної давності;
- б) прострочена заборгованість померлої фізичної особи, за відсутності у неї спадкового майна, на яке може бути звернено стягнення;
- в) прострочена заборгованість осіб, які у судовому порядку визнані безвісно відсутніми, оголошені померлими;
- г) заборгованість фізичних осіб, прощена кредитором, за винятком заборгованості осіб, пов'язаних з таким кредитором, та осіб, які перебувають з таким кредитором у трудових відносинах
- прострочена понад 180 днів заборгованість особи, розмір сукупних вимог кредитора за якою не перевищує мінімально встановленого законодавством розміру безспірних вимог кредитора для порушення провадження у справі про банкрутство, а для фізичних осіб - заборгованість, що не перевищує 25 відсотків мінімальної заробітної плати (у розрахунку на рік), встановленої на 1 січня звітного податкового року (у разі відсутності законодавчо затвердженої процедури банкрутства фізичних осіб);
- д) актив у вигляді корпоративних прав або не боргових цінних паперів, емітента яких визнано банкрутом або припинено як юридичну особу у зв'язку з його ліквідацією;
- е) сума залишкового призового фонду лотереї станом на 31 грудня кожного року;
- є) прострочена заборгованість фізичної або юридичної особи, не погашена внаслідок недостатності майна зазначеної особи, за умови, що дії щодо примусового стягнення майна боржника не призвели до повного погашення заборгованості;
- ж) заборгованість, стягнення якої стало неможливим у зв'язку з дією обставин непереборної сили, стихійного лиха (форс-мажорних обставин), підтверджених у порядку, передбаченому законодавством;
- з) заборгованість суб'єктів господарювання, визнаних банкрутами у встановленому законом порядку або припинених як юридичні особи у зв'язку з їх ліквідацією;
- и) борг пробачено у т.ч. за умовами мирової
- і) подано позов до суду про стягнення заборгованості з контрагента, але суд його відхилив

Сумнівною визнається заборгованість за професійним судженням керівництва та бухгалтера, щодо якої існує невпевненість у її погашенні боржником, залежить від обставин (боржник не виконує своїх зобов'язань у встановлений договором строк (більше 1 року), не відповідає на претензію або відхиляє її та інш.).

Зменшення корисності активів для дебіторської заборгованості, яка є фінансовим активом, може бути **двома шляхами**: прямим списанням частини дебіторської заборгованості на витрати або через попереднє створення резерву.

А) якщо Товариство приймає рішення не створювати резерв під знецінення фінансової дебіторської заборгованості, списання суми знецінення боргу проводиться напряму через витрати за фактом знецінення без створення резерву.

Б) якщо Товариство приймає рішення по поточній дебіторській заборгованості, яка є фінансовим активом (крім придбаної заборгованості та заборгованості, призначеної для продажу), включати до підсумку балансу за чистою реалізаційною вартістю і для визначення чистої реалізаційної вартості на дату балансу обчислювати резерв під знецінення (аналог резерву сумнівних боргів).

Величина резерву сумнівних боргів визначається за одним із методів:

**застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості ;**

застосування коефіцієнта сумнівності.

Під різні види дебіторської заборгованості можуть застосовуватися різні методи розрахунку резерву.

Для визначення величини резерву аналізується заборгованість споживачів з терміном непогашення понад 12 місяців. Нарахування суми резерву сумнівних боргів за звітний період відображається у звіті про фінансові результати у складі інших операційних витрат.

Виключення безнадійної дебіторської заборгованості з активів здійснюється з одночасним зменшенням величини резерву сумнівних боргів. У разі недостатності суми нарахованого резерву сумнівних боргів безнадійна дебіторська заборгованість списується з активів на інші операційні витрати. Сума відшкодування раніше списаної безнадійної дебіторської заборгованості включається до складу інших операційних доходів.

Поточна дебіторська заборгованість, щодо якої створення резерву сумнівних боргів не передбачено, у разі визнання її безнадійною списується з балансу з відображенням у складі інших операційних витрат.

Частина довгострокової дебіторської заборгованості, яка підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців з дати балансу, відображається на ту саму дату в складі поточної дебіторської заборгованості.

Довгострокова дебіторська заборгованість, на яку нараховуються проценти, відображається в балансі за їхньою теперішньою вартістю. Визначення теперішньої вартості залежить від виду заборгованості та умов її погашення.

За методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості величина резерву визначається на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів та ґрунтується на професійному судженні бухгалтера та керівника Товариства, у зв'язку з чим вважається, що до моменту коли Товариство отримує інформацію, що свідчить про неплатоспроможність, платоспроможність дебіторів вважається доброю або задовільною і розмір резерву може приймати нульовий вираз – ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД» визначає величину резерву сумнівних боргів саме методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості.

### **МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами»**

#### **Визнання доходів**

Дохід - це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників. Тривалість операційного циклу на Товаристві - до підписання актів виконаних робіт, послуг, але не більше одного календарного року.

Критерії визнання доходу застосовуються окремо до кожної операції. Проте ці критерії потрібно застосовувати до окремих елементів однієї операції або до двох чи більше операцій разом, якщо це впливає із суті такої господарської операції (операцій).

Дохід (виручка) від реалізації товарів, робіт, послуг визнається в разі наявності всіх наведених нижче умов на основі принципу нарахування :

- покупцеві передані ризики й вигоди, пов'язані з правом власності на продукцію (товар, інший актив);
- Товариство не здійснює надалі управління та контроль за реалізованою продукцією (товарами, іншими активами);
- сума доходу (виручка) може бути достовірно визначена;
- є впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигід Товариства, а витрати, пов'язані з цією операцією, можуть бути достовірно визначені.
- можна достовірно оцінити ступінь завершеності операції на кінець звітного періоду
- можна достовірно оцінити витрати, понесені у зв'язку з операцією, та витрати, необхідні для її завершення. Для оцінки ступеню завершеності операції використовується метод огляду виконаної роботи. Оцінку ступеню завершеності операції з надання послуг (виконання робіт) здійснюється шляхом вивчення ступеню виконаної роботи на дату балансу, якщо його можна достовірно оцінити, при цьому в бухгалтерському обліку доходи відображаються у звітному періоді підписання акта про надані послуги (виконані роботи). Оцінка ступеню завершеності операції з надання послуг проводиться шляхом вивчення виконаної роботи, визначенням питомої ваги обсягу послуг, наданих на певну дату, у загальному обсязі послуг, які мають бути надані, визначенням питомої ваги витрат, яких зазнає Товариство у зв'язку із наданням послуг, у загальній очікуваній сумі таких витрат. Сума витрат, здійснених на певну дату, включає тільки ті витрати, які відображають обсяг наданих послуг на цю саму дату.

Якщо послуги полягають у виконанні невизначеної кількості дій (операцій) за визначений період часу, то дохід визначається шляхом рівномірного його нарахування за цей період (крім випадків, коли інший метод краще визначає ступінь завершеності надання послуг).

Якщо дохід (виручка) від надання послуг не може бути достовірно визначений, то він відображається в бухгалтерському обліку в розмірі визначених витрат, що підлягають відшкодуванню.

Якщо дохід (виручка) від надання послуг не може бути достовірно оцінений і не існує імовірності відшкодування зазначених витрат, то дохід не визнається, а зазначені витрати визнаються витратами звітного періоду. Якщо надалі сума доходу буде достовірно оцінена, то дохід визнається за такою оцінкою.

Дохід від реалізації цінних паперів (які для Товариства є товаром) визнається тоді, коли фактично відбувся перехід від продавця до покупця значних ризиків, вигід та контроль над активами (право власності передано) та дохід відповідає всім критеріям визнання. У відповідності з МСФЗ 15, МСБО32 та МСБО 9.

**Особливих вимог визнання доходу від реалізації товарів відповідно з політикою Товариства не визначено.** В разі надання Товариством послуг по виконанню робіт, обумовлених контрактом, протягом узгодженого періоду, доходи визнаються у тому звітному періоді, в якому надані послуги.

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'язання.

Не визнаються доходами такі надходження від інших осіб:

- Сума податку на додану вартість, акцизів, інших податків і обов'язкових платежів, що підлягають перерахуванню до бюджету й позабюджетних фондів.
- Сума надходжень за договором комісії, агентським та іншим аналогічним договором на користь комітента, принципала тощо.
- Сума попередньої оплати (авансу) в рахунок оплати продукції (товарів, робіт, послуг).
- Сума завдатку під заставу або в погашення позики, якщо це передбачено відповідним договором.
- Надходження, що належать іншим особам.
- Надходження від первинного розміщення цінних паперів.
- Сума балансової вартості валюти.

Визнані доходи класифікуються в бухгалтерському обліку за такими групами:

- а) дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг);
- б) інші операційні доходи;
- в) фінансові доходи;
- г) інші доходи;
- д) надзвичайні доходи.

Визначений дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) не коригується на величину пов'язаної з ним сумнівної та безнадійної дебіторської заборгованості. Сума такої заборгованості визнається витратами Товариства згідно МСФЗ. Процентний дохід визнається у тому періоді, до якого від належить виходячи з принципу нарахування та коли встановлено право на отримання. Дохід, який виникає в результаті використання активів Товариства іншими сторонами, визнається у вигляді процентів, роялті та дивідендів, якщо:

- імовірно надходження економічних вигод, пов'язаних з такою операцією;
- дохід може бути достовірно оцінений.

Такий дохід має визнаватися у такому порядку:

- проценти визнаються у тому звітному періоді, до якого вони належать, виходячи з бази їх нарахування та строку користування відповідними активами;
- роялті визнаються за принципом нарахування згідно з економічним змістом відповідної угоди;
- дивіденди визнаються у періоді прийняття рішення про їх виплату.

## Визнання витрат

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. Тривалість операційного циклу на Товаристві - до підписання актів виконаних робіт, послуг, але не більше одного календарного року.

Витрати визнаються у Звіті про прибутки та збитки витратами певного періоду за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів. Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи, для яких вони були здійснені. Витрати які не можливо прямо пов'язати з доходом певного періоду, відображаються у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені.

#### Склад витрат

Собівартість реалізованих товарів, робіт, послуг, класифікація адміністративних витрат і витрат на збут здійснюється згідно з МСФЗ. Бухгалтерський облік витрат ведеться з використанням рахунків класу 9.

Перелік і склад статей калькулювання виробничої собівартості продукції (робіт, послуг) устанавлюються Товариством.

До складу прямих витрат на оплату праці включаються заробітна плата та інші виплати робітникам, зайнятим у виробництві продукції, виконанні робіт або наданні послуг, які можуть бути безпосередньо віднесені до конкретного об'єкта витрат.

До складу інших прямих витрат включаються всі інші виробничі витрати, які можуть бути безпосередньо віднесені до конкретного об'єкта витрат, зокрема відрахування на соціальні заходи, амортизація інше.

До складу загальновиробничих витрат включаються:

- Витрати на управління виробництвом (оплата праці апарату управління, відрахування на соціальні заходи й медичне страхування, витрати на оплату службових відряджень персоналу тощо).
- Амортизація основних засобів загальновиробничого призначення.
- Амортизація нематеріальних активів загальновиробничого призначення.
- Витрати на утримання, експлуатацію та ремонт, страхування, операційну оренду основних засобів, інших необоротних активів загальновиробничого призначення.
- Витрати на вдосконалення технології й організації виробництва (оплата праці та відрахування на соціальні заходи працівників, зайнятих удосконаленням технології й організації виробництва, поліпшенням якості продукції, робіт, витрати матеріалів, купівельних комплектуючих виробів і напівфабрикатів, оплата послуг сторонніх організацій тощо).
- Витрати на опалення, освітлення, водопостачання, водовідведення та інше утримання виробничих приміщень.
- Витрати на обслуговування виробничого процесу (оплата праці загальновиробничого персоналу; відрахування на соціальні заходи, медичне страхування робітників та апарату управління виробництвом; витрати на здійснення технологічного контролю за виробничими процесами та якістю продукції, робіт, послуг).
- Витрати на охорону праці, техніку безпеки і охорону навколишнього природного середовища.
- Інші витрати.

Загальновиробничі витрати поділяються на постійні і змінні.

Перелік і склад змінних і постійних загальновиробничих витрат устанавлюються Товариством.

Витрати, пов'язані з операційною діяльністю, які не включаються до собівартості реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг), поділяються на адміністративні витрати, витрати на збут та інші операційні витрати.

До адміністративних витрат відносяться такі загальногосподарські витрати, спрямовані на обслуговування та управління Товариством:

- загальні корпоративні витрати (організаційні витрати, витрати на проведення річних зборів, представницькі витрати тощо);
- витрати на службові відрядження і утримання апарату управління Товариством та іншого загальногосподарського персоналу;
- витрати на утримання основних засобів, інших матеріальних необоротних активів загальногосподарського використання (операційна оренда, страхування майна, амортизація, ремонт, опалення, освітлення, водопостачання, водовідведення, охорона);
- винагороди за професійні послуги (юридичні, аудиторські, з оцінки майна тощо);
- витрати на зв'язок (поштові, телеграфні, телефонні, телекс, факс тощо);
- амортизація нематеріальних активів загальногосподарського використання;
- витрати на врегулювання спорів у судових органах;
- податки, збори та інші передбачені законодавством обов'язкові платежі (крім податків, зборів та обов'язкових платежів, що включаються до виробничої собівартості продукції, робіт, послуг);
- плата за розрахунково-касове обслуговування та інші послуги банків, а також витрати, пов'язані з купівлею-продажем валюти;
- інші витрати загальногосподарського призначення.

Витрати на збут включають такі витрати, пов'язані з реалізацією (збутом) продукції (товарів, робіт, послуг):

- оплата праці та комісійні винагороди продавцям, торговим агентам та працівникам підрозділів, що забезпечують збут;
- витрати на рекламу та дослідження ринку (маркетинг);
- витрати на передпродажну підготовку товарів, робіт, послуг;
- витрати на відрядження працівників, зайнятих збутом;
- витрати на утримання основних засобів, інших матеріальних необоротних активів, пов'язаних зі збутом продукції, товарів, робіт, послуг (операційна оренда, страхування, амортизація, ремонт, опалення, освітлення, охорона);
- інші витрати, пов'язані зі збутом продукції, товарів, робіт, послуг.

До інших операційних витрат включаються:

- витрати на дослідження та розробки відповідно до МСФЗ
- собівартість реалізованих виробничих запасів, яка для цілей бухгалтерського обліку складається з їх облікової вартості та витрат, пов'язаних з їх реалізацією;
- сума безнадійної дебіторської заборгованості та відрахування до резерву сумнівних боргів;
- втрати від операційної курсової різниці (тобто від зміни курсу валюти за операціями, активами і зобов'язаннями, що пов'язані з операційною діяльністю Товариства);
- втрати від знецінення запасів;
- нестачі й втрати від псування цінностей;
- визнані штрафи, пеня, неустойка;
- інші витрати операційної діяльності.

Витрати операційної діяльності групуються за такими економічними елементами:

- матеріальні затрати;
- витрати на оплату праці;
- відрахування на соціальні заходи;
- амортизація;
- інші операційні витрати.

До фінансових витрат відносяться витрати на проценти (за користування кредитами отриманими, за облігаціями випущеними, за фінансовою орендою тощо) та інші витрати Товариства, пов'язані із запозиченнями (крім фінансових витрат, які включаються до собівартості кваліфікаційних активів відповідно до МСФЗ).

Втрати від участі в капіталі є збитками від інвестицій в асоційовані, дочірні або спільні підприємства, які обліковуються методом участі в капіталі.

До складу інших витрат включаються витрати, які виникають під час звичайної діяльності (крім фінансових витрат), але не пов'язані безпосередньо з виробництвом та/або реалізацією продукції (товарів, робіт, послуг). До таких витрат належать:

- втрати від зменшення корисності необоротних активів;
- втрати від безоплатної передачі необоротних активів;
- втрати від неопераційних курсових різниць;
- сума уцінки необоротних активів і фінансових інвестицій;
- витрати на ліквідацію необоротних активів (розбирання, демонтаж тощо);
- залишкова вартість ліквідованих (списаних) необоротних активів;
- інші витрати звичайної діяльності.

Податки на прибуток визнаються витратами згідно з МСФЗ.

Надзвичайні витрати включаються до фінансової звітності за вирахуванням суми, на яку зменшується податок на прибуток від діяльності Товариства внаслідок збитків від надзвичайних подій.

До «Витрат майбутніх періодів» відносяться раніше сплачена орендна плата за майбутні періоди, суми за підписку періодичних видань, раніше сплачені рекламні послуги та суми страхових платежів, вартість торгових патентів, вартість строкових ліцензій та інших спеціальних дозволів, а також всі інші витрати, що стосуються наступного облікового періоду.

На Товаристві використовуються передбачені діючими законодавчими актами граничні норми добових на службові відрядження, гранична величина розрахунків готівкою, терміни подачі звіту про використання коштів, тощо.

### **МСБО 23 «Витрати на позики»**

Товариство для складання фінансової звітності застосовує базовий підхід до обліку по займах, кредитах, позиках відповідно до МСБО23. Витрати по займах (процентні та інші витрати понесені у зв'язку з залученням займів) визнаються в якості витрат того періоду, в якому понесені з відображенням у звіті про фінансові результати або капіталізуються в залежності від цільового призначення.

### **МСФЗ 16 «Оренда»**

Оренда вимірюється, визнається та класифікується відповідно до вимог МСФЗ 16 «Оренда». На дату початку оренди Компанія визнає актив з права користування та орендні зобов'язання. Амортизація відноситься на прибутки та збитки за прямолінійним методом.

На дату початку оренди Компанія оцінює актив з права користування за собівартістю, а орендні зобов'язання – за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. У подальшому Компанія оцінює актив з права користування за собівартістю з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання.

Орендні зобов'язання переоцінюються, якщо виконується будь-яка з двох умов: або змінився строк оренди, або змінилася оцінка можливості придбання базового активу. Переоцінка здійснюється шляхом дисконтування переглянутих орендних платежів з використанням переглянутої ставки дисконту. Також якщо наявна модифікація оренди, яка обліковується як окрема оренда, орендар має переоцінити орендні зобов'язання шляхом коригування активу з права користування.

Компанія вирішила не визнавати актив з права користування та орендні зобов'язання до оренди зі строком 12 місяців або менше, та оренди, за якою базовий актив є малоцінним. Орендні платежі, пов'язані з такою орендою, визнаються у звіті про сукупний дохід як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

До договору оренди зі строком 12 місяців Товариство відносить Договір № БМ-25 від 04.01.2021р. Товариство кваліфікувало договір оренди як короткостроковий на підставі таких критеріїв, а саме: договором оренди непередбачено право викупу Товариством найманого приміщення; термін договору складає менше 365 календарних днів; Товариство невпевнено у тому, що воно реалізує можливість продовжити термін оренди через можливість дострокового розірвання договору оренди зі сторони Наймодавця; Товариство не отримує у повному обсязі всі економічні вигоди від використання активу (відсутня можливість передачі

частини приміщення в суборенду чи використання як заставне забезпечення); Товариство у відповідності до параграфу В34 МСФЗ 16 не впевнене у захисті, оскільки у двох Сторін Договору є право достроково відмовитися від Договору не пізніше ніж за тридцять днів до дати його розірвання.

### **МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»**

Облік та визнання зобов'язань та резервів Товариства відбувається відповідно до МСБО 37. **Зобов'язання** визнається, якщо його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигод у майбутньому внаслідок його погашення. Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає погашенню, то його сума включається до складу доходу звітного періоду. З метою бухгалтерського обліку зобов'язання поділяються на: довгострокові; поточні; забезпечення; непередбачені зобов'язання; доходи майбутніх періодів.

Зобов'язання Товариства класифікуються як довгострокові (строк погашення більше 12 місяців) та поточні (строк погашення до 12 місяців).

Довгострокові зобов'язання (крім відстрочених податків на прибуток) відображаються в залежності від виду або по амортизаційній або по дисконтованій вартості. До довгострокових зобов'язань належать: довгострокові кредити банків; інші довгострокові фінансові зобов'язання; відстрочені податкові зобов'язання; інші довгострокові зобов'язання.

Зобов'язання, на яке нараховуються відсотки та яке підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців з дати балансу, слід розглядати як довгострокове зобов'язання, якщо первісний термін погашення був більше ніж дванадцять місяців, якщо в договорі немає пункту про можливість дострокового погашення зобов'язання, та до затвердження фінансової звітності існує угода про переоформлення цього зобов'язання на довгострокове.

Довгострокове зобов'язання за кредитною угодою (якщо угода передбачає погашення зобов'язання на вимогу кредитора (позикодавця) у разі порушення певних умов, пов'язаних з фінансовим станом позичальника), умови якої порушені, вважається довгостроковим, якщо: позикодавець до затвердження фінансової звітності погодився не вимагати погашення зобов'язання внаслідок порушення;

не очікується виникнення подальших порушень кредитної угоди протягом дванадцяти місяців з дати балансу.

Довгострокові зобов'язання, на які нараховуються відсотки, відображаються в балансі за їх теперішньою вартістю. Визначення теперішньої вартості залежить від умов та виду зобов'язання. Якщо довгострокові зобов'язання без нарахування відсотків, розмір дисконту є несуттєвим допускається відображення довгострокової заборгованості за первісною вартістю.

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

-Товариство сподівається погасити зобов'язання, або зобов'язання підлягають погашенню протягом 12 місяців після звітного періоду

-Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом 12 місяців після звітного періоду

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям погашення зобов'язань. Поточні зобов'язання включають: короткострокові кредити банків; поточну заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями; короткострокові векселі видані; кредиторську заборгованість за товари, роботи, послуги; поточну заборгованість за розрахунками з одержаних авансів, за розрахунками з бюджетом, за розрахунками з позабюджетних платежів, за розрахунками зі страхування, за розрахунками з оплати праці, за розрахунками з учасниками, за розрахунками із внутрішніх розрахунків; інші поточні зобов'язання.

Поточна кредиторська заборгованість обліковується та відображається в Балансі за первинною вартістю, яка рівняється справедливій вартості отриманих активів або послуг ( за сумою погашення).

Товариство проводить переведення частини довгострокової кредиторської заборгованості до складу короткострокової, коли станом на дату Балансу за умовами договору до повернення частини боргу залишається менше ніж 365 днів.

**Забезпечення** створюється при виникненні внаслідок минулих подій зобов'язання, погашення якого ймовірно призведе до зменшення ресурсів, що втілюють в собі економічні вигоди, та його оцінка може бути розрахунково визначена. Забороняється створювати забезпечення для покриття майбутніх збитків від діяльності Товариства.

Забезпечення створюються для відшкодування наступних (майбутніх) операційних витрат на:

виплату відпусток працівникам;

додаткове пенсійне забезпечення;

виконання гарантійних зобов'язань;

реструктуризацію, виконання зобов'язань при припиненні діяльності;

виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів тощо.

Суми створених забезпечень визнаються витратами (за винятком суми забезпечення, що включається до первісної вартості основних засобів відповідно МСФЗ).

Забезпечення для відшкодування витрат на реструктуризацію створюється у разі наявності затвердженого керівництвом Товариства плану реструктуризації з конкретними заходами, строками їх виконання та сумою витрат, що будуть зазначені, й після початку реалізації цього плану.

Сума забезпечення визначається за обліковою оцінкою ресурсів (за вирахуванням суми очікуваного відшкодування), необхідних для погашення відповідного зобов'язання, на дату балансу. Забезпечення для відшкодування витрат на реструктуризацію визначається за сумою прямих витрат, які не пов'язані з діяльністю Товариства, що триває. Забезпечення довгострокових зобов'язань визнаються у сумі їх теперішньої вартості.

Забезпечення щодо обтяжливого контракту визначається в сумі неминучих витрат, пов'язаних з його виконанням.

Забезпечення використовується для відшкодування лише тих витрат, для покриття яких воно було створено.

Залишок забезпечення переглядається на кожну дату балансу та, у разі потреби, коригується (збільшується або зменшується). У разі відсутності ймовірності вибуття активів для погашення майбутніх зобов'язань сума такого забезпечення підлягає сторнуванню.

Непередбачені зобов'язання відображаються на позабалансових рахунках Товариства за обліковою оцінкою.

Товариство визнає в якості резерву – резерв відпусток, який формується щомісячно виходячи з фонду оплати праці та розрахункового оціночного коефіцієнта. Коефіцієнт розраховується виходячи з даних попередніх звітних періодів враховуючи поправки на інформацію звітного періоду.

Товариство може формувати резервний фонд на покриття непередбачених збитків по всіх статтях активів та позабалансових зобов'язань. Розмір відрахувань до резервного фонду має бути не менше 5 відсотків від прибутку Товариства до досягнення ними 25 відсотків розміру регулятивного капіталу Товариства.

Забезпечення визнаються у фінансовій звітності Товариства коли у нього є поточні юридичні або впливаючі з практики зобов'язання, що виникли в результаті минулих подій, для погашення яких, ймовірно вибуття ресурсів, що втілюють економічні вигоди і сума зобов'язань може бути достовірно оцінена. Забезпечення поділяються на забезпечення виплат працівникам та інші статті.

Товариство визнає умовні зобов'язання, виходячи з їх критеріїв визнання, враховуючи оцінку вірогідності їх виникнення та сум погашення, отриманих від експертів.

**Умовні зобов'язання** не визнаються у фінансовій звітності, вони розкриваються у примітках якщо ймовірний відтік ресурсів є суттєвим.

**Умовні активи** не визнаються у фінансовій звітності, але розкриваються у примітках до фінансової звітності в тій мірі, в якій ймовірно отримання Товариством економічних вигід.

#### **МСБО 12 «Податки на прибуток».**

Товариство є платником податку на прибуток на загальний підставах. Витрати з податку на прибуток визначаються та відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО12. Податок на прибуток обчислюється виходячи з бухгалтерського фінансового результату (прибутку чи збитку). В Податковому обліку податок на прибуток обчислюється враховуючи/ не враховуючи різниці, передбачені ПКУ в залежності від суми доходу за останній рік за даними бухгалтерського обліку.

Сума податку на прибуток включає суму поточного податку за рік і суму відстроченого податку. Податок на прибуток відображається в складі прибутку або збитку в повному обсязі, за винятком сум, що відносяться до операцій, відображених у складі іншого сукупного доходу, або до операцій із власниками, відображених безпосередньо на рахунках власних засобів, які, відповідно, входять в склад іншого сукупного прибутку або безпосередньо в складі власних засобів. Поточний податок на прибуток розраховується виходячи з передбачуваного розміру оподатковуваного прибутку за звітний період з урахуванням ставок по податку на прибуток, що діяли станом на звітну дату, а також суми зобов'язань, що виникли в результаті уточнення сум податку на прибуток за попередні звітні періоди. Відстрочений податок відображається у відношенні тимчасових різниць активів, що виникають між балансовою вартістю, активів і зобов'язань, що визначаються для цілей їх відображення в фінансовій звітності, і їх податковою базою. Відстрочений податок не визнається у відношенні наступних тимчасових різниць: різниці, пов'язані з відображенням у фінансовій звітності гудвіла та ті, що не зменшують базу оподаткування; різниці, що відносяться до активів чи зобов'язань, факт первісного визнання яких не впливає ні на бухгалтерський, ні на оподатковуваний прибуток. Величина відстроченого податку визначається виходячи зі ставок податку на прибуток, які будуть застосовуватися в майбутньому, у момент відновлення тимчасових різниць, ґрунтуючись на діючих або по суті введених у дію законах станом на звітну дату. Вимоги по відстроченому податку відображаються в тій мірі, у якій існує ймовірність того, що в майбутньому буде отриманий оподатковуваний прибуток, достатній для покриття тимчасових різниць, неприйнятих витрат по податках і невикористаних податкових пільг. Розмір вимог по відстроченому податку зменшується в тому розмірі, у якому не існує більше ймовірності того, що буде отримана відповідна вигода від реалізації податкових вимог.

У проміжній фінансовій звітності відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання наводяться у балансі в сумі зазначених активів і зобов'язань, що визначені на 31 грудня попереднього року без їх обчислення на дату проміжної фінансової звітності.

#### **МСБО19 «Виплати працівникам»**

Всі винагороди працівникам на Товаристві обліковуються як поточні у відповідності з МСБО19.

В процесі господарської діяльності Товариство сплачує обов'язкові внески до Пенсійного фонду України ( у складі єдиного соціального внеску) та інші державні фонди соціального страхування за своїх працівників у розмірі, визначеному законодавством України. Також колективним договором на Товаристві зокрема та законодавством України передбачені виплати при звільненні працівників, короткострокові виплати, винагороди та премії. Виплати, які пов'язані з нарахуванням/використанням резервів є виплати по відпусткам. Інших виплат працівникам на Товаристві не передбачено.

#### **МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони»**

Сторони вважаються пов'язаними якщо перебувають під контролем або суттєвим впливом інших осіб при прийнятті фінансових чи операційних рішень, що визнано МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони», також пов'язаними сторонами вважаються підприємства і фізичні особи, які прямо або опосередковано здійснюють контроль над

підприємством або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи. При визначенні, чи є компанія пов'язаною стороною основна увага приділяється сутності відносин а не їх юридичній формі.

Операція з пов'язаною стороною – передача ресурсів, послуг або зобов'язань між суб'єктом господарювання, що звітує та пов'язаною стороною, незалежно від того, чи призначається ціна.

#### **МСФЗ 8 «Операційні сегменти»**

Товариство в силу своїх особливостей та складеною практикою організації займається одним видом діяльності. У зв'язку з цим господарчо-галузеві сегменти не виділені. Товариство займається реалізацією товарів та послуг тільки на території України, в зв'язку з цим географічні сегменти не виділяються. У разі розширення масштабів діяльності Товариства та при появі нових видів діяльності Товариство буде представляти фінансову звітність у відповідності з МСБО8.

#### *Форми фінансової звітності*

Товариство визначає форми представлення фінансової звітності:

Баланс (Звіт про фінансовий стан) складається методом поділу активів та зобов'язань на поточні та довгострокові.

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) складається методом поділу витрат за функціональними ознаками.

Звіт про зміни у власному капіталі подається в розгорнутому форматі.

Звіт про рух грошових коштів складається відповідно з МСБО7 прямим методом.

Примітки до фінансової звітності складаються відповідно з обов'язковими вимогами до розкриття інформації, викладених у всіх МСБО/МСФЗ. Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення.

#### **Політика управління ризиками.**

Управління ризиками відіграє важливу роль в операційній діяльності Товариства, яке здійснюється в ході постійного процесу оцінки та визначення рівнів ризику, та засновано на системі внутрішнього контролю. В ході процесу стратегічного планування, керівництво Товариства також оцінює ризики ведення діяльності, такі як зміна середовища, технології або зміна галузі. Керівництво Товариства розглядає та затверджує принципи управління кожним із зазначених ризиків.

**Управління ризиком капіталу** – Товариство управляє своїм капіталом для того, щоб забезпечити своє функціонування на безперервній основі, розширення бізнесу і, водночас, гарантувати максимальний прибуток учасникам шляхом оптимізації балансу власних та залучених коштів. Керівництво Товариства регулярно переглядає структуру капіталу. На основі результатів таких переглядів Товариство вживає заходів для підтримання балансу загальної структури капіталу за рахунок залучення нового боргу або погашення існуючої заборгованості.

**Основні категорії фінансових інструментів** – основними фінансовими зобов'язаннями Товариства є торгова кредиторська заборгованість, заборгованість по залученим грошовим коштам клієнтів по брокерським договорам, інші довгострокові зобов'язання та поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями. Основною метою цих фінансових інструментів є залучення фінансування для операційної діяльності Товариства. Товариство має різні фінансові активи. Такі як грошові кошти та їх еквіваленти, торгову дебіторську заборгованість.

Основними ризиками, які виникають при використанні фінансових інструментів Товариства є *ринковий ризик та ризик ліквідності*.

**Кредитний ризик** – являє собою ризик того, що споживач (клієнт) може не виконати своїх зобов'язань перед Товариством у строк, що може призвести до фінансових збитків у Товариства.

Кредитний ризик Товариства головним чином пов'язаний з торговою дебіторською заборгованістю. Суми подаються за вирахуванням резерву на покриття збитків від сумнівної

заборгованості, який розраховується керівництвом Товариства на основі попереднього досвіду та оцінки поточної економічної ситуації.

**Ринковий ризик** – це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовими інструментами буде коливатися, внаслідок зміни ринкових цін. Ринкові ціни включають в себе наступні ризики: валютний ризик (виникає внаслідок можливості того, що зміни курсів валют будуть здійснювати негативний вплив на майбутні грошові потоки чи справедливу вартість фінансових інструментів), ризик зміни відсоткової ставки (виникає внаслідок можливості того, що зміни в процентних ставках негативно вплинуть на майбутні грошові потоки або справедливу вартість фінансових інструментів), інший ціновий ризик.

**Ризик ліквідності** – представляє собою ризик того, що Товариство не зможе погасити свої зобов'язання по мірі настання строків їхнього погашення у звичайних або непередбачених умовах. Позиція ліквідності Товариства контролюється та управляється. Товариство використовує процес детального бюджетування та прогнозування грошових коштів, облік і аналіз вимог і зобов'язань у розрізі контрактних термінів погашення, для того, щоб гарантувати наявність адекватних ресурсів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

#### **4. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОЦІНКИ**

Підготовка фінансової звітності згідно з МСФЗ, МСБО та тлумачень вимагає від керівництва формування суджень, оцінок та припущень, які впливають на застосування облікових політик, а також на елементи фінансової звітності - суми активів, зобов'язань, доходів та витрат, відображених у фінансовій звітності. Оцінки та пов'язані з ними припущення ґрунтуються на історичному ( попередньому ) досвіді та інших факторах, які вважаються обґрунтованими за існуючих обставин, результати яких формують основу суджень стосовно балансової вартості активів та зобов'язань, яка не є очевидною з інших джерел. Хоча ці оцінки ґрунтуються на найкращому розумінні керівництвом поточних подій та операцій, фактичні результати зрештою можуть суттєво відрізнятись від цих оцінок та розрахунків.

Під час підготовки цієї фінансової звітності керівництвом було зроблено наступні судження, оцінки та припущення в областях, де такі судження є особливо важливими, що характеризуються високим рівнем складності, областях, в яких припущення і розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ.

- 1) Товариство продовжуватиме свою діяльність на підставі принципу безперервності.
- 2) Жодний компонент бізнесу та/або група активів чи окремі активи не передбачені на продаж та не класифіковані як групи вибуття. Вся діяльність розглядається як діяльність, що продовжується, інформація з припиненої діяльності не наводиться.
- 3) Строки корисного використання довгострокових нефінансових активів є предметом судження, що ґрунтується на досвіді використання подібних активів; цілком зношені активи продовжують використовуватися та не можуть бути списаними з балансу, так як Товариство їх фактично використовує, підтримує робочий стан.
- 4) Резерви щорічних відпусток містять оціночні значення відповідно до методології, визначеної обліковою політикою.
- 5) Керівництво вважає, що застосування і розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатнім і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилися будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.
- 6) Оцінка приблизної справедливої вартості по фінансових активах та зобов'язаннях, що обліковуються не за справедливою вартістю, але розкриття справедливої вартості яких вимагається, містить припущення щодо їхньої справедливої вартості (передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам та ін.)
- 7) Облік фінансових активів в частині зменшення корисності містить ряд припущень та оцінок (наявність чи відсутність ознак знецінення, майбутні грошові потоки тощо).
- 8) Відстрочений податковий актив визнається в тій мірі, в якій існує ймовірність наявності оподаткованого прибутку, проти якого можуть бути використані тимчасові різниці і

податкові збитки. Час утилізації/погашення відстрочених податкових активів та зобов'язань теж є припущенням, на підставі якого застосовуються відповідні майбутні ставки податку.

9) Товариством оцінено, що для тих активів/зобов'язань, що відображені в балансі як довгострокові (крім відстрочених податків), на відміну від поточних, відшкодування/погашення відбудеться більш ніж через дванадцять місяців (або операційного циклу) з дати балансу.

10) Товариством оцінено, що всі договори оренди, по яких воно виступає стороною, не містять ознак фінансової оренди та повинні класифікуватися як операційна оренда.

11) Аналіз чутливості та інші аналізи щодо управління ризиками містять припущення стосовно варіювання чинників та їхнього впливу на активи, зобов'язання, сукупних доходів та капітал.

12) Знецінення основних засобів відповідно до МСФЗ 36 «Знецінення активів» - Товариство переглянуло балансову вартість необоротних матеріальних активів (в основному основних засобів) для визначення ознак знецінення

13) Термін корисного використання основних засобів – Товариство переглянуло строки корисного використання на кінець фінансового року та не очікує відхилення від попередніх оцінок, зміни, що враховуються як зміни в облікових оцінках згідно з МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» не було

14) Резерв під сумнівну заборгованість – Товариство не створює. Сумнівна заборгованість на підприємстві відсутня.

15) Суттєвими елементами фінансової звітності є статті, що складають більше 10% валюти балансу.

16) Операцій, подій та умов до яких відсутні конкретні МСФЗ не було. У разі, якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною.

## **5. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПО СТАТТЯМ, РЕКЛАСИФІКАЦІЯ ТА ПОДАННЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ**

### **5.1. МСБО 16 «Основні засоби» МСБО 38 «Нематеріальні активи»**

Основним засобом визнається актив, якщо очікуваний термін його корисного використання (експлуатації) складає більше року і вартість якого перевищує 20000 гривень.

Основні засоби та нематеріальні активи обліковуються за первісною (переоціненою) вартістю мінус накопичена амортизація та збитки від знецінення, за наявності.

Амортизація основних засобів та нематеріальних активів розраховується прямолінійним методом з метою рівномірного зменшення первісної вартості до ліквідаційної вартості протягом строку корисного використання активу.

До нематеріальних активів в фінансовій компанії переважно відносяться ліцензійне програмне забезпечення, спеціалізоване програмне забезпечення. Нематеріальні активи з невизначеним строком експлуатації не підлягають амортизації.

Основні засоби зараховуються на баланс Товариства за первісною вартістю, яка включає витрати по їх придбанню та виготовленню (витрати на транспортування, монтаж, приведення до стану необхідного до експлуатації та інші безпосередньо пов'язані витрати), за вирахуванням накопиченої амортизації в разі її наявності. Підприємство не визнає в балансовій вартості об'єктів основних засобів витрати на технічне обслуговування та поточні ремонти. Такі витрати визнаються витратами поточного періоду й розподіляються на собівартість продукції.

Для забезпечення належного ведення бухгалтерського обліку на підприємстві з урахуванням особливостей діяльності та з метою більш достовірного відображення подій господарських операцій у бухгалтерському обліку та фінансової звітності та для виконання вимог МСФЗ 16 «ОРЕНДА» були внесені зміни до фінансового обліку орендної плати із застосуванням з

1.07.2019р. Підприємство визнає орендну плату фінансовим активом «Права користування майном», ведеться облік наявності прав користування майном (право користування земельною ділянкою, право користування будівлею, право на оренду приміщень).

Первісна оцінка основних засобів відповідає вимогам МСБО 16 "Основні засоби". Оцінку справедливої вартості основних засобів на 31.12.2021 року Товариство не здійснювало, оскільки вартість проведення такої переоцінки суттєво перевищує вигоди користувача.

Ліквідаційна вартість основних засобів, згідно з обліковою політикою, прирівнюється до нуля.

Амортизація основних засобів нараховується прямолінійним методом та за 2021 рік складає 112 тис. грн.

На кінець звітного періоду первісна вартість, знос та залишкова вартість основних засобів у розрізі груп є такими:

Примітка №1

| Групи основних засобів         | Первісна вартість | Виведення з експлуатації | Строк корисного використання (роки) | тис. грн.  |                    |
|--------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|--------------------|
|                                |                   |                          |                                     | Знос       | Залишкова вартість |
| Машини та обладнання           | 120               |                          | 5                                   | 110        | 10                 |
| Інструменти, прилади, інвентар | 2                 |                          | 5                                   | 2          |                    |
| <b>Всього:</b>                 | <b>122</b>        |                          | <b>x</b>                            | <b>112</b> | <b>10</b>          |

2020 рік для порівняння:

(тис. грн.)

| Групи основних засобів         | Первісна вартість/ тис.грн | Строк корисного використання (роки) | Списано/ тис.грн | Знос/ тис.грн | Залишкова вартість/тис.грн |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------|----------------------------|
| Машини та обладнання           | 127                        | 5                                   | 8                | 93            | 26                         |
| Інструменти, прилади, інвентар | 3                          | 5                                   |                  |               | 3                          |
| <b>Всього:</b>                 | <b>130</b>                 | <b>x</b>                            | <b>8</b>         | <b>93</b>     | <b>29</b>                  |

Інвентаризацію основних засобів було проведено відповідно до наказу № 28 від 28.09.2021р. В результаті проведеної інвентаризації розбіжностей не виявлено.

Переоцінка, індексація об'єктів балансової вартості основних засобів в поточному році експертною комісією не проводилося.

Списання основних засобів з балансу відбувається при їх вибутті або у випадку, коли в майбутньому не очікується отримання доходу від використання або продажу даного активу. Доходи або витрати, що виникають після списання об'єкта основних засобів розраховуються як різниця між чистими надходженнями від вибуття (якщо існують) і балансовою вартістю активу, та включаються в звіт про прибутки та збитки за період, в якому актив був списаний. Основні засоби, що тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція тощо), а також вилучені з експлуатації на продаж, відсутні.

**Нематеріальні активи** Підприємство станом на 31.12.2021р. утримує нематеріальні активи на загальну суму 8 тис. грн.

Підприємство оренду приміщення оцінює, як нематеріальний актив згідно МСФЗ 16

“Оренда” та нараховує амортизацію у вигляді орендної плати протягом дії договору орендодавцем, на дату початку оренди підприємство оцінює актив у формі права користування за первісною вартістю, яка включає:

- величину первісної оцінки зобов'язання з оренди;
- орендні платежі на дату початку оренди або до такої дати за вирахуванням отриманих дисконтів;
- будь-які первісні прямі витрати, понесені орендарем;
- оцінку витрат, які буде понесено орендарем під час демонтажу й переміщення базового активу після завершення договору. У розрізі груп:

Пимітка №2

| Групи нематеріальних активів | Первісна вартість | Надходження за період | Строк корисного використання (місяці) | тис.грн    |                    |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------------|------------|--------------------|
|                              |                   |                       |                                       | Знос       | Залишкова вартість |
| Програмне забезпечення       | 16                | 5                     | 60                                    | 13         | 8                  |
| Актив з права користування   |                   | 192                   | 12                                    | 192        | 0                  |
| <b>Всього:</b>               | <b>16</b>         | <b>197</b>            |                                       | <b>205</b> | <b>8</b>           |

Для порівняння 2020р:

| Групи нематеріальних активів | Первісна вартість | Строк корисного використання (місяці) | Знос       | Залишкова вартість |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------|--------------------|
| Програмні забезпечення       | 16                | 60                                    | 9          | 7                  |
| Права з користування         | 226               | 14                                    | 226        | 0                  |
| <b>Всього:</b>               | <b>242</b>        | <b>x</b>                              | <b>235</b> | <b>7</b>           |

Придбані (створені) нематеріальні активи зараховуються на баланс Товариства за первісною вартістю, яка включає усі витрати, що пов'язані з придбанням (створенням), доставкою, установкою і введенням їх в експлуатацію, за вирахуванням накопиченої амортизації в разі їх наявності.

Нарахування зносу нематеріальних активів здійснюється кожного місяця прямолінійним методом, відповідно до вимог МСБО 38, і за рік складає 197 тис.грн. Ліквідаційна вартість встановлена 0,00 грн.

Обмеження права власності підприємства на нематеріальні активи відсутні. Відсутні контрактні зобов'язання, пов'язані з придбанням нематеріальних активів.

### Оренда

Первісна оцінка на дату початку оренди. Товариство визнає актив з права користування та зобов'язання за договором оренди. Актив з права користування оцінюється за собівартістю. На дату початку оренди, Товариство оцінює зобов'язання за договором оренди в сумі теперішньої вартості орендних платежів, ще не сплачених на таку дату. Амортизація активу з права користування здійснюється від дати початку оренди до кінця строку корисного використання базового активу, якщо оренда передає Товариству право власності на базовий (орендований) актив наприкінці строку оренди або якщо собівартість активу з права користування відображає факт, що Товариство скористається можливістю його придбати. В інших випадках Товариство амортизує актив з права користування з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з права користування та кінець строку оренди. Інші вимоги до нарахування амортизації, визнання

зменшення корисності за активом з права користування аналогічні вимогам, що застосовуються до власних основних засобів. Підприємство нараховує амортизацію у вигляді орендної плати протягом дії договору з орендодавцем.

Товариство розкриває активи з права користування, окрім тих, що відповідають визначенню інвестиційної нерухомості за статтею «Основні засоби» Звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2021 року.

**Розкриття додаткової інформації про оренду.** Протягом 2021 року Товариство використовувало орендоване приміщення під офіс для проведення своєї діяльності на підставі договору оренди № БМ-25 від 04.01.2021р. Товариство кваліфікувало договір оренди як короткостроковий на підставі таких критеріїв, а саме: договором оренди непередбачено право викупу Товариством найманого приміщення; термін договору складає менше 365 календарних днів; Товариство невпевнено у тому, що воно реалізує можливість продовжити термін оренди через можливість дострокового розірвання договору оренди зі сторони Наймодавця; Товариство не отримує у повному обсязі всі економічні вигоди від використання активу (відсутня можливість передачі частини приміщення в суборену, використання як заставне забезпечення); Товариство у відповідності до параграфу В34 МСФЗ: вневнена у захисті, оскільки у двох Сторін Договору є право достроково відмовитися від Договору не пізніше ніж за тридцять днів до дати його розірвання.

**МСБО 2 «Запаси»** станом на 31.12.2021 року на Товаристві запасів не обліковується. Малоцінні швидкозношувані предмети куплені та використані протягом року канцтовари в асортименті.

#### **5.2. Довгострокова дебіторська заборгованість, тис. грн.**

Станом на 01.01.2021 та 31.12.2021 року довгострокової заборгованості не обліковується.

#### **5.3. МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу та припинена діяльність»**

Станом на 01.01.2021р., 31.12.2021р. Товариство мало довгострокових активів, призначених для продажу, (груп вибуття) та не має діяльності, що припиняється або вже припинена.

#### **5.4. Оборотні активи та дебіторська заборгованість.**

Розмір дебіторської заборгованості Товариства за продукцію, товари, роботи, послуги станом на 31.12.2021 р. Складає 1 715 тис. грн.

Основні дебітори за розрахунками по товарах і послугах

| Примітка №3       | на 31.12.2021   | на 31.12.2020   |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| Дебітори          | Сума, тис. грн. | Сума, тис. грн. |
| ТОВ «БМУ-3»       | 920             | 1 084           |
| Концерн «Поділля» | 795             | 1 412           |
| разом             | 1 715           | 2 496           |

Пов'язаною особою з ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД» є ТОВ «БМУ-3» та Концерн «Поділля», ця заборгованість є поточною та буде погашена протягом наступного місяця після утворення заборгованості.

До іншої поточної дебіторської заборгованості фінансова компанія відносить будь-яку заборгованість, крім зборів, податків та обов'язкових платежів, в момент виникнення юридичного права на отримання платежів за такою заборгованістю.

Інша поточна дебіторська заборгованість складає 907 тис. грн.- нараховані відсотки банків на залишки коштів на розрахункових рахунках, що були отримані в повному обсязі в першій декаді січня 2022 року. Безнадійна дебіторська заборгованість відсутня.

Склад іншої поточної дебіторської заборгованості:

|   | на 31.12.2021   | на 31.12.2020   |
|---|-----------------|-----------------|
| Дебітори                                | Сума, тис. грн. | Сума, тис. грн. |
| "Укрексімбанк", "Укргазбанк"            | 896             | 1 449           |
| Обслуговування програмного забезпечення | 11              | 3               |
| разом:                                  | 907             | 1 452           |

Вся існуюча дебіторська заборгованість Товариства буде погашена протягом 1 декади січня 2022р.

Для визначення величини резерву сумнівних боргів була проаналізована заборгованість контрагентів. Потреби в нарахуванні резерву не було.

#### 5.5. Грошові кошти та їх еквіваленти.

Грошові кошти та їх еквіваленти включають залишки коштів на банківських рахунках в національній валюті, а також кошти на депозитних рахунках в банках, що можуть бути використані для поточних операцій.

У Товариства немає валютних операцій.

Грошові кошти Товариства станом на 31.12.2021р. зберігаються на банківських рахунках.

Станом на 31 грудня 2021 року грошові кошти підприємства зберігаються в національній валюті і становлять 17 043 тис. грн., з них:

на поточних рахунках в банках 8 043 тис. грн.;

на депозитних рахунках в банках 9 000 тис. грн. :

| № пп | Банк        | Сума/ тис.грн | Період              | Ставка % |
|------|-------------|---------------|---------------------|----------|
| 1    | Укргазбанк" | 2 000         | 01.01.21-31.12.2021 | 6,5      |
| 2    | "Ексімбанк" | 7 000         | 01.01.21-31.12.2021 | 7        |

Обмеження права підприємства на користування грошовими коштами у 2021 році відсутні. Грошові кошти Товариства зберігаються на поточних банківських рахунках. Облік грошових коштів і розрахунків грошовими коштами здійснюється згідно чинного законодавства стосовно касових операцій в готівковій формі та розрахункових операцій в безготівковій формі.

#### 5.6. МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання»

По даній статті Товариство не обліковувало поточні фінансові інвестиції. Фінансові активи, утримувані до погашення, для продажу станом на 31 грудня 2021 року не обліковувались. Відповідно до облікової політики Товариства періодичність переоцінки фінансових інвестицій встановлена щонайменше один раз на квартал при підготовці проміжної та річної фінансової звітності.

#### 5.7. Витрати майбутніх періодів.

До витрат майбутніх періодів відносяться витрати, здійснені за 12 місяців 2021 року, які підлягають віднесенню на витрати в майбутніх звітних періодах. Витрати станом на 01.01.2021 року становили 0,00 тис. грн. на 31.12.2021 року становлять 0,00 тис. грн.

#### 5.8. Капітал. Звіт про власний капітал за 2021 рік, тис.грн.

Товариство складає Звіт про власний капітал, де інформує про зміни у власному капіталі відповідно до МСБО. Звіт про зміни у власному капіталі за 2021 рік включає таку інформацію:

-загальний сукупний прибуток за період  
 -для нерозподіленого прибутку (непокритого збитку) вплив ретроспективного перерахунку, виконаного відповідно до МСБО 8  
 -для кожного компоненту власного капіталу, зіставлення вартості на початок і кінець періоду тис.грн.

Примітка №4

Розкриття інформації про Власний капітал:

| тис.грн   |             |                                  |                     |                    |                   |   |                     |
|---|-------------|----------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---|---------------------|
| Стаття  | Код рядка   | Зареєстрований (пайовий) капітал | Капітал у дооцінках | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Неоплачений капітал |
| 1   | 2           | 3                                | 4                   | 5                  | 6                 | 7   | 8                   |
| <b>Залишок на початок року</b>                    | <b>4000</b> | <b>8000</b>                      | -                   | -                  | <b>2000</b>       | <b>13079</b>                                |                     |
| <b>Коригування :</b>                              |             |                                  |                     |                    |                   |   |                     |
| Зміна облікової політики                          | 4005        | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   |
| Виправлення помилок                               | 4010        | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   |
| Інші зміни  | 4090        | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   |
| <b>Скоригований залишок на початок року</b>       | <b>4095</b> | <b>8000</b>                      | -                   | -                  | <b>2000</b>       | <b>13079</b>                                |                     |
| <b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b> | <b>4100</b> | -                                | -                   | -                  | -                 | <b>34809</b>                                |                     |
| <b>Розподіл прибутку :</b>                        |             |                                  |                     |                    |                   |   |                     |
| Виплати власникам (дивіденди)                     | 4200        | -                                | -                   | -                  | -                 | (40200)                                     |                     |
| Перепродаж викуплених акцій (часток)              | 4265        | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   |
| <b>Разом змін в капіталі</b>                      | <b>4295</b> | -                                | -                   | -                  | -                 | <b>(5391)</b>                               |                     |
| <b>Залишок на кінець року</b>                     | <b>4300</b> | <b>8000</b>                      | -                   | -                  | <b>2000</b>       | <b>7688</b>                                 |                     |

#### Статутний капітал.

Статутний капітал Товариства згідно Статуту складає 8000 тис. грн., і розподілений між засновниками Товариства. На звітну дату статутний капітал сплачений повністю.

Засновниками підприємства є фізичні особи, яким належить 100% майна Товариства.

За 2021 рік зміни до розміру статутного капіталу не вносилися. Особливих прав, привілеїв або обмежень щодо частки немає.

Станом на 31.12.2021 р. частки в статутному фонді Товариства належать 4 фізичним особам.  
**Резервний капітал** – Залишок на 01.01.2021 р. склав 2 000 тис. грн., станом на 31.12.2021р резервний капітал складає 2 000 тис. грн.

#### Нерозподілений прибуток (непокритий збиток).

Що залишається у розпорядженні фінансової компанії за підсумками фінансового року, розподіляється за рішенням загальних зборів, у тому числі між засновниками фінансової компанії, пропорційно розміру їх внесків, у вигляді дивідендів. Розподіл доходів фінансової

компанії протягом року відбувається в порядку, визначеному рішенням учасниками товариства.

За результатами 12 місяців 2021 року нерозподілений прибуток Товариства станом на 31.12.2021 р. складає 7 688 тис. грн.

**Дивіденди.** Протягом 2021 року Товариством було виплачено 40 200 тис. грн., дивідендів засновникам товариства за результатами діяльності:

- 2020 р. 6 000 тис. грн. (Протокол №2 від 21.01.2021р.)
- 2020 р. 7 000 тис. грн. (Протокол №5 від 09.03.2021р.)
- 2020-2021рр. 9 000 тис. грн. (Протокол №10 від 17.05.2021р.)
- 2021р 10 200 тис.грн (Протокол №13 від 23.07.2021р.)
- 2021р 8 000 тис.грн (Протокол №20 від 16.11.2021р.)

Права, привілеї, обмеження, в тому числі обмеження з виплати дивідендів і повернення капіталу, статутом не передбачені.

Для порівняння дивідендів засновникам товариства за результатами діяльності 2020 року було виплачено 46 000 тис. грн.:

- 2019 р. 6 000 тис. грн. (Протокол № 2 від 04.02.2020р.)
- 2019 р. 6 000тис. грн. (Протокол № 5від 03.04.2020р.)
- 1кв. 2020р. 16 000 тис. грн. (Протокол № 13 від 13.07.2020р.)
- 1кв. 2020р. 6 000 тис.грн. (Протокол № 16 від 28.09.2020р.)
- 9 міс. 2020р. 6 000 тис.грн. (Протокол № 20 від 05.11.2020р.)
- 9 міс. 2020р. 6 000 тис.грн. (Протокол № 22 від 07.12.2020р.)

#### Управління капіталом

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей: (i) дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і (ii) забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервно діючого підприємства. Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, показаного у балансі. Станом на кінець кожного звітного періоду Товариство аналізує наявну суму власного капіталу і може її коригувати шляхом виплати дивідендів акціонерам.

На Товариство поширюються зовнішні вимоги до капіталу. Основні зовнішні вимоги до капіталу - це мінімальна сума акціонерного капіталу, а також ряд нормативів платоспроможності. Товариство дотримувалося всіх зовнішніх вимог до капіталу.

Фінансова компанія контролює нормативи достатності капіталу та платоспроможності відповідно до вимог Розпорядження НКЦПФР. Розрахунок основних нормативів достатності капіталу та платоспроможності наведено в окремій таблиці

#### Аналіз платоспроможності Товариства

| №<br>п/п | Показники                                   | Розрахунок показників   | Оптимальне<br>значення | Фактичне значення |                  |
|----------|---|---|------------------------|-------------------|------------------|
|          |   |   |                        | на 31.12.2021     | на<br>31.12.2020 |
| 1        | Коефіцієнт покриття (загальної ліквідності) | Оборотні активи (р.1195) / Поточні зобов'язання (р. 1695)                   | > 1                    | 9,8               | 8,3              |
| 2        | Коефіцієнт швидкої ліквідності              | Оборотні активи (р.1195) – Запаси (р.1100) / Поточні зобов'язання (р. 1695) | 0,6-0,8                | 9,8               | 8,3              |
| 3        | Коефіцієнт абсолютної                       | Грошові кошти та їх еквіваленти (р.1165) /                                  | 0,2-0,35<br>(> 0)      | 8,5               | 7,1              |

|             |                                   |  |  |  |
|-------------|-----------------------------------|--|--|--|
| ліквідності | Поточні зобов'язання<br>(р. 1695) |  |  |  |
|-------------|-----------------------------------|--|--|--|

**Опис характеру та мети резервів у складі власного капіталу** Резервний капітал Товариство створило резервний капітал у розмірі 25 % зареєстрованого капіталу за рахунок щорічних відрахувань від чистого прибутку товариства. Резервний капітал створюється для покриття збитків Товариства, а також для, погашення заборгованості у разі ліквідації Компанії тощо. Акціонери компанії рішення про збільшення Статутного капіталу за рахунок резервного капіталу не приймали.

#### 5.9. Довгострокові та поточні зобов'язання, тис. грн.

##### Довгострокові зобов'язання

Станом на 31.12.2021 року Товариство немає довгострокових зобов'язань.

##### Поточні зобов'язання

Примітка №4

|                     |   | тис. грн.     |        |                   |               |        |       |
|---------------------|---|---------------|--------|-------------------|---------------|--------|-------|
| Найменування статті | Звітний період  |               |        | Попередній період |               |        |       |
|                     | менше 12 міс  | більше 12 міс | всього | менше 12 міс      | більше 12 міс | всього |       |
| <b>АКТИВИ</b>       |   |               |        |                   |               |        |       |
| 1                   | Грошові кошти та їх еквіваленти                               | 17043         | -      | 17043             | 22227         | -      | 22227 |
| 2                   | Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги         | 1715          | -      | 1715              | 2496          | -      | 2496  |
| 3                   | Інша поточна дебіторська заборгованість                       | 907           | -      | 907               | 1452          | -      | 1452  |
| <b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b> |   |               |        |                   |               |        |       |
| 1                   | Розрахунки з бюджетом   | 1528          | -      | 1528              | 2735          | -      | 2735  |
| 2                   | Розрахунки зі страхування                                     | 7             | -      | -                 | 9             | -      | -     |
| 3                   | Розрахунки з оплати праці                                     | 174           | -      | 234               | 234           | -      | 234   |
| 4                   | Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків | 1             | -      | 1                 | -             | -      | -     |
| 5                   | Поточні забезпечення  | 312           | -      | 312               | 154           | -      | 154   |

## Активи та зобов'язання, що обліковуються за справедливою вартістю, ієрархією справедливої вартості

Аналіз активів та зобов'язань, що обліковуються за справедливою вартістю, ієрархією справедливої вартості:

Примітка №5

тис.грн

| Найменування статті | Звітний період  |           | Попередній період |           |       |
|---------------------|---|-----------|-------------------|-----------|-------|
|                     | справедлива   | балансова | справедлива       | балансова |       |
| <b>АКТИВИ</b>       |   |           |                   |           |       |
| 1                   | Грошові кошти та їх еквіваленти                               | 17043     | 17043             | 22227     | 22227 |
| 2                   | Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги         | 1715      | 1715              | 2496      | 2496  |
| 3                   | Інша поточна дебіторська заборгованість                       | 907       | 907               | 1452      | 1452  |
| <b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b> |   |           |                   |           |       |
| 1                   | Розрахунки з бюджетом   | 1528      | 1528              | 2735      | 2735  |
| 2                   | Розрахунки зі страхування                                     | 7         | 7                 | 9         | 9     |
| 3                   | Розрахунки з оплати праці                                     | 147       | 147               | 234       | 234   |
| 4                   | Поточні забезпечення  | 312       | 312               | 154       | 154   |
| 5                   | Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків | 1         | 1                 | -         | -     |

Розкриття справедливої вартості не вимагається у випадках, коли балансова вартість є прийнятним наближенням до справедливої вартості, таких як короткострокова дебіторська та кредиторська заборгованість, або для інструментів, чия справедлива вартість не може бути достовірно оцінена.

Кредиторська заборгованість не перераховувалася з урахуванням дисконтування у зв'язку з тим, що короткострокова та погашається протягом року.

### Рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів за 2021 рік складено Товариством за вимогами МСБО 7 на основі прямого методу, згідно з яким, розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів на нетто-основі. Застосування даного методу складання звіту базується на безпосередньому використанні даних з реєстрів бухгалтерського обліку щодо дебетових або кредитових оборотів грошових коштів за звітний період у кореспонденції з рахунками бухгалтерського обліку операцій, активів або зобов'язань. У звіті відображений рух грошових коштів від операційної, інвестиційної та фінансової діяльності. Грошові потоки в іноземній валюті відсутні.

Чистий рух грошових коштів Товариства за 2021 рік складає: -5 184 тис. грн.,

- чистий рух коштів від операційної діяльності складає: 32 403 тис. грн. ( різниця річного доходу у вигляді винагороди та відсотків банку та витрат підприємства )

- чистий рух коштів від фінансової діяльності складає: -37 587 тис. грн. (виплата

дивідендів)

Розшифровка окремих статей Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом):  
3095 рядок в сумі 5 тис. грн складається з коштів на виплату лікарняного- 6 тис. грн .

3190 рядок в сумі 213 тис. грн, складається з повернення плати довірителям за управління коштами.

Розшифровка окремих статей звіту про власний капітал за 2021р.:

4100 рядок звіту чистий прибуток за 2021р склав 34809 тис. грн.

4200 рядок- протягом року за рахунок чистого прибутку засновникам Товариства було виплачено дивідендів на суму 40200 тис, грн. Загальна сума виплачених дивідендів за 2021р склала 40200 тис.грн.

4295 рядок в сумі -5391 тис. грн разом змін у капіталі- власний капітал змінювався за рахунок нерозподіленого прибутку.

4300 рядок в сумі 17688 тис. грн, складається з 8 000 тис.грн, зареєстрованого капіталу, 2 000 тис грн. резервного капіталу та 7688 тис. грн. нерозподіленого прибутку на кінець звітного періоду.

#### 5.10.МСБО 18 «Виручка» (Доходи). Звіт про сукупний дохід за 2021 рік

Доходи визнаються у тому періоді, коли вони були нараховані (за методом нарахування), витрати – також за методом нарахування, на підставі відповідності цим доходам. Доходи визнаються згідно з вимогами МСФЗ (IAS) 19 «Дохід». Зокрема, доходи від реалізації продукції (товарів) визнаються у разі задоволення всіх наведених далі умов: покушчеві передані суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю; у підприємства не залишається ані подальша участь управлінського персоналу, ані ефективний контроль за проданою продукцією (товарами); суму доходу можна достовірно оцінити; ймовірно надходження економічних вигод, пов'язаних з операцією; та витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити. Якщо в Товариства залишаються суттєві ризики щодо володіння, дохід не визнається. Дохід оцінюється за справедливою вартістю компенсації, яка була отримана або підлягає отриманню. Склад доходів прийнятий аналогічним складу відповідних доходів за П(С)БО 15 «Дохід», оскільки МСФЗ не надає вказівок стосовно складу доходів.

Примітка №6

тис. грн.

| Назва показника  | Код  | 2021 рік | 2020 рік |
|--|------|----------|----------|
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)   | 2000 | 35 770   | 43 399   |
| Інший операційний дохід, від зменшення резерву сумнівної заборгованості<br>Доходи від погашення заборгованості по придбанню договорам<br>Дохід від реалізації інших необоротних матеріальних активів | 2120 | 12 610   | 19 897   |
| <b>Всього інший фінансовий дохід</b>   | 2220 | 0        | 0        |
| Адміністративні витрати в т.ч.:  | 2550 | 5 930    | 6 053    |
| зарплата та внески,  |      | 5 434    | 5 417    |
| витрати на утримання офісу   |      | 41       | 39       |
| амортизація  |      | 215      | 23       |
| інші адміністративні затрати   |      | 240      | 574      |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

Товариство мало адміністративні витрати, які складаються з витрат пов'язаних зі сплатою різного виду послуг: зв'язку, нотаріату, професійних консультантів, навчання, зарплати та інших.

#### **МСБО 23 «Витрати на позики»**

Станом на 31.12.2021 рік капіталізованих кредитів, займів, позик та ін. не було.

#### **МСБО 12 «Податки на прибуток».**

Поточна ставка податку на прибуток у 2021 році складала 18%.

Зборами учасників фінансової компанії прийняте рішення щодо застосування податкових різниць. Фінансова установа обліковує поточний податок на прибуток як поточне податкове зобов'язання або як поточний податковий актив відповідно до МСБО 12.

Загалом витрати з податку на прибуток складаються з таких компонентів:

| тис. грн                                    | 2021р | 2020р |
|---|-------|-------|
| Поточний податок за загальним режимом (18%) | 1 524 | 2 694 |

Станом на 31.12.2021р. поточні зобов'язання Товариства складають 1 995 тис. грн.

- поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з податку на прибуток – 1 524 тис. грн.;
- за розрахунками зі страхування — 7 тис. грн.;
- за розрахунками з оплати праці – 147 тис. грн.

Термін сплати по податкам -1 квартал 2022р.

*Податкове законодавство* – в даний час в Україні діє ряд законів і нормативних актів відносно різноманітних податків та зборів, які стягуються як державними так і місцевими органами влади. Податки, які застосовуються, включають податок на прибуток, нарахування на фонд заробітної плати, акциз та інші податки та збори. Закони, які регулюють ці податки часто змінюються, а їх положення часто нечіткі або не розроблені, існують різні точки зору відносно тлумачення правових норм, що викликає загальну невизначеність і створює підстави для конфліктних ситуацій. Ці факти створюють податкові ризики, значно перевищуючі ризики в країнах з більш розвиненими податковими системами.

Інтерпретації керівництвом Товариства законодавства застосовного до операцій та діяльності Товариства може бути оскаржена відповідними фіскальними органами. Події що відбувалися і відбуваються в Україні вказують на те, що податкові органи можуть зайняти більш жорстку позицію при інтерпретації законодавства та перевірки податкових розрахунків. Як наслідки можуть бути донараховані податки, пені, штрафи.

Як результат цього активи та операційна діяльність Товариства можуть підлягати ризику в разі будь-яких несприятливих змін у політичному та економічному середовищі. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів Товариства, втрати та резерви під знецінення а також на ринковий рівень цін на угоди.

**Податкові ризики** – ризики, що виникають у разі прийняття Товариством позицій щодо розрахунку податку на прибуток, та можуть бути оскаржені податковими органами і призвести до нарахування податків, штрафів, до зміни наявних податкових збитків чи прибутків, за оцінкою керівництва Товариства знаходяться у звичайних невизначених межах з низькою ймовірністю реалізації і тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки.

## 5.12. Умовні активи та зобов'язання МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»

*Судові справи* – в ході своєї поточної діяльності Товариство у 2021 році не було об'єктом судових справ, розглядів, позовів та вимог та претензій.

В процесі своєї господарської діяльності Товариство схильне до ряду ризиків, що притаманні як сфері професійної діяльності зокрема так і господарській діяльності в цілому. Загальна політика Товариства по управлінню ризиками націлена на мінімізацію потенційних наслідків для Товариства. НКЦПФР України встановлюючи пруденційні нормативи, що використовуються для вимірювання та оцінки ризиків діяльності фінансових компаній, використовує такі показники:

- норматив платоспроможності;
- коефіцієнт залучення грошових коштів;
- коефіцієнт абсолютної ліквідності.

*Система управління ризиками Товариства* складається з сукупності визначених правил та процедур, спрямованих на виявлення, оцінку та управління ризиками діяльності з урахуванням її профілю ризиків (сукупності властивих їй видів ризику).

*Система відповідних заходів* із запобігання та мінімізації впливу ризиків складається з таких елементів:

- відділ управління ризиками (структурний підрозділ)
- внутрішній контроль/аудит (відповідальний працівник)
- корпоративне управління (організаційна структура, підпорядкування та функції посадових осіб та працівників, розподіл прав і обов'язків, правила та процедури прийняття рішень, щодо діяльності та контролю).

Серед ризиків Товариство визначає істотні ризики для нього, тобто реалізація яких буде мати істотний вплив на діяльність або фінансовий стан, визначає заходи щодо запобігання та мінімізації впливу.

*Система управління ризиками* розроблена та затверджена вищим органом управління, є внутрішнім документом, що регламентує функціонування та визначає профіль ризиків і систему заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків на діяльність Товариства, а також встановлює права, обов'язки та розподіляє відповідальність у процесі управління ризиками.

До ризиків, які можуть виникати при провадженні професійної діяльності належать такі їх види:

**Загальний фінансовий ризику (ризик банкрутства)**- ризик неможливості продовження діяльності Товариства, яке може виникнути при погіршенні фінансового стану Товариства, якості його активів, структури капіталу, при виникненні збитків від його діяльності всі внаслідок перевищення витрат над доходами

**Операційний ризик** – ризик виникнення збитків, які є наслідком недосконалої роботи внутрішніх процесів та систем Товариства, її персоналу або результатом зовнішнього впливу. Операційний ризик включає ризик персоналу, інформаційно-технологічний ризик, правовий ризик.

**Ризик втрати ділової репутації** – ризик виникнення збитків, пов'язаних зі зменшенням кількості клієнтів або контрагентів Товариства через виникнення у суспільстві несприятливого сприйняття Товариства, зокрема її фінансової стійкості, якості послуг, що надаються, або її діяльності в цілому, який може бути наслідком реалізації інших ризиків

**Стратегічний ризик** – ризик виникнення збитків, які пов'язані з прийняттям неефективних управлінських рішень, помилками, які були допущені під час їх прийняття, а також з неналежною реалізацією рішень, що визначають стратегію діяльності та розвитку Товариства

**Кредитний ризик** – ризик виникнення в Товаристві фінансових втрат (збитків) внаслідок невиконання в повному обсязі або неповного виконання контрагентом своїх фінансових зобов'язань перед Товариством відповідно до умов договору. Розмір збитків у цьому випадку пов'язаний із сумою невиконаного зобов'язання

**Ринковий ризик** – ризик виникнення фінансових втрат (збитків), які пов'язані з несприятливою зміною ринкової вартості фінансових інструментів у зв'язку з коливаннями цін на чотирьох сегментах фінансового ринку, чутливих до зміни відсоткових ставок: ринку боргових цінних паперів, ринку пайових цінних паперів, валютному ринку і товарному ринку. Ринковий ризик включає процентний ризик, пайовий ризик, валютний ризик, товарний ризик.

**Ризик ліквідності** – ризик виникнення збитків в Товариства у зв'язку з неможливістю своєчасного виконання нею в повному обсязі своїх фінансових зобов'язань, не зазнавши при цьому неприйнятних втрат, внаслідок відсутності достатнього обсягу високоліквідних активів.

**Особливим видом ризику є системний ризик** – ризик виникнення збитків у значній кількості установ, який обумовлений неможливістю виконання ними своїх зобов'язань у зв'язку з невиконанням (несвоєчасним виконанням) зобов'язань однією установою внаслідок реалізації у неї кредитного ризику, ризику ліквідності або іншого ризику. Системний ризик несе загрозу порушення діяльності всієї фінансової системи.

### Управління ризиками

#### **Ризик персоналу як складової операційного ризику**

Заходи для запобігання та мінімізації впливу ризику персоналу Товариства:

- виважена політика підбору кваліфікованих кадрів;
- встановлення жорсткіших критеріїв відбору персоналу та додаткових вимог до кваліфікації та дисципліни;
- проведення навчання та підвищення кваліфікації;
- обмеження доступу до інсайдерської інформації та інформації з обмеженим доступом;
- перевірка правомірності та безпомилковості проведення операцій;
- чітке розмежування повноважень та обов'язків;
- контроль за дотриманням визначених посадових інструкцій;
- наявність таких інструкцій;
- встановлення ефективних процедур вирішення конфліктів.

#### **Ризик інформаційно-технологічного впливу як складової операційного ризику**

Заходи для запобігання та мінімізації впливу ризику ІТ

- використання надійних технічних, програмних, ІТ систем і засобів комунікації та зв'язку
- забезпечення безперебійного їх функціонування
- застосування засобів захисту інформації на всіх етапах обробки і зберігання
- дублювання та архівування інформації
- організація контролю доступу до інформації та приміщень

#### **Ризик правовий як складової операційного ризику**

Заходи для запобігання та мінімізації впливу ризику правового

- чітке розмежування повноважень та відповідальності, регламентування
- своєчасне інформування про зміни у законодавстві та внутрішніх документах
- розробка типових форм та інших документів
- попередження порушень вимог нормативно-правових актів, шляхом аудиту(контролю)

#### **Ризик втрати ділової репутації**

Заходи для запобігання та мінімізації впливу ризику втрати репутації

- вибір виваженої бізнес-стратегії
- контроль за послідовним впровадженням цілей, завдань та управлінських рішень
- підвищення рівня кваліфікації керівників всіх рівнів
- забезпечення відповідності оперативних планів діяльності установи її цілям

Схильність Товариства до ризиків на кінець звітної періоду та інформація про концентрацію ризиків:

#### **Управління капіталом**

Капітал Товариства складається з власного капіталу, який належить засновнику, що включає в себе статутний капітал та нерозподілений прибуток. Товариство здійснює контроль за

капіталом шляхом проведення аналізу суми власного капіталу та можливості її коригування з метою збереження спроможності продовжувати свою діяльність, забезпечення дохідності та раціонального використання фінансових ресурсів. Протягом 12 місяців 2021 року не було змін у підході Товариства до управління капіталом, керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі.

Розрахунок вартості чистих активів Товариства:

| Період 31.12. | Активи | Зобов'язання | тис.грн.                            |
|---------------|--------|--------------|-------------------------------------|
|               |        |              | Вартість чистих активів (гр.1-гр.2) |
| 2020 рік      | 26 211 | 3 132        | 23 079                              |
| 2021 рік      | 19 683 | 1 995        | 17 688                              |

### **Загальний фінансовий ризик (ризик банкрутства)**

Заходи для запобігання та мінімізації впливу загального фінансового ризику (ризик банкрутства) Товариства:

- контроль за фінансовим станом Товариства, якістю активів, структурою капіталу
- коригування у разі появи ознак погіршення

### **Ринкові ризики**

#### Валютний ризик

Товариство не було схильне до валютного ризику станом на 31 грудня 2021 року.

**Кредитний ризик** – Для Товариства основним фінансовим інструментом, схильним до кредитного ризику є інша дебіторська заборгованість. Інші статті фінансової звітності не схильні до кредитного ризику. Не дивлячись на те, що платіжна здатність дебіторів Товариства визначається різними економічними факторами, керівництво Товариства вважає, що резерв на покриття сумнівної заборгованості створювати не потрібно в зв'язку з відсутністю такої заборгованості.

Грошові кошти розміщуються в банках, які на момент відкриття рахунків мають мінімальний ризик дефолту та вважаються достатньо надійними. Максимальна сума кредитного ризику на звітну дату являє собою балансову вартість фінансових активів.

Заходи для запобігання та мінімізації впливу кредитного ризику, що застосовуються менеджментом Товариства:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах Товариства (ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів);
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом;
- диверсифікація структури дебіторської заборгованості;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах простроченої дебіторської заборгованості.

Керівництво застосовує кредитну політику та здійснює постійний контроль за схильністю до кредитного ризику.

**Ризик ліквідності** – ризик того, що у Товариства виникнуть труднощі з розрахунками за фінансовими зобов'язаннями, що здійснюються грошовими коштами або іншими фінансовими активами на кінець звітного періоду незначний.

Заходи для запобігання та мінімізації впливу ризику ліквідності

- збалансованість активів за строками реалізації з зобов'язаннями за строками погашення;
- утримання певного обсягу активів в ліквідній формі;
- встановлення внутрішнього обмеження обсягу залучених коштів для фінансування діяльності;
- збалансування вхідних та вихідних грошових потоків;
- планування поточної ліквідності, розрахунки пруденційних нормативів щомісячно.

Розрахунок впливу зміни процентної ставки з використанням методу ефективного відсотку за фінансовими активами та зобов'язаннями не розраховувався, так як ці фінансові інструменти Товариство має намір реалізувати в найближчому майбутньому, очікуваний термін реалізації не перевищує 1 рік, довгострокових кредитів та позик станом на 31.12.2020 року немає.

тис.грн.

| Фінансові активи,                                      | На 31.12.2021 |                  |                  | На 31.12.2020 |                  |                  |
|--|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
|  | менше 1 року  | від 1 до 2 років | від 2 до 5 років | менше 1 року  | від 1 до 2 років | від 2 до 5 років |
| Поточні рахунки в банку:                               |               |                  |                  |               |                  |                  |
| Гривні   | 17 043        | -                | -                | 22 227        | -                | -                |
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги  | 1 715         | -                | -                | 2 496         | -                | -                |
| Інша поточна дебіторська заборгованість                | 907           | -                | -                | 1 452         | -                | -                |
|  | На 31.12.2020 |                  |                  | На 31.12.2021 |                  |                  |
| Фінансові зобов'язання, тис. грн.                      | менше 1 року  | від 1 до 2 років | від 2 до 5 років | менше 1 року  | від 1 до 2 років | від 2 до 5 років |
| Кредиторська заборгованість за одержаними авансами     | -             | -                | -                | -             | -                | -                |
| Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | -             | -                | -                | -             | -                | -                |
| Векселя видані   | -             | -                | -                | -             | -                | -                |
| Кредити  | -             | -                | -                | -             | -                | -                |
| Інші поточні зобов'язання                              |               |                  |                  | -             |                  |                  |

### 5.13. Резерви МСБО «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи» та МСБО 19 «Виплати працівникам»

За 12 місяців 2021 року Товариство має наступні види резервів:

Також Товариство визнає наступні забезпечення в тис. грн.:

| Вид забезпечення                          | 2021р | 2020р |
|---|-------|-------|
| Забезпечення виплат відпусток працівникам | 154   | 312   |
| Забезпечення інших витрат і платежів      | -     | -     |
| Разом                                     | 154   | 312   |

Загальна сума забезпечень відображається в стрічці 1660 «Поточні забезпечення» Звіту про фінансовий стан.

Співробітники Товариства отримують пенсійне забезпечення від Пенсійного фонду з відповідності з нормативними документами та законами України. Товариство зобов'язане відраховувати визначений відсоток заробітної плати до Пенсійного фонду з метою виплати пенсій. Єдиним зобов'язанням Товариства по відношенню до даного пенсійного плану є відрахування певного відсотку зарплати до Пенсійного фонду. Станом на 31 грудня 2021

ого відсотку  
і фінансові  
очікуванні  
а 31.12.2020

тис.грн.

2.2020

о 2 від 2  
років

2.2021

о 2 від 2  
років

МСБО19

Звіту про

фонду у  
бов'язане  
виплати  
плану с  
дня 2021

42

року Товариство не мало зобов'язань за додатковими пенсійними виплатами, медичним обслуговуванням, страховими чи іншими виплатами після виходу на пенсію перед своїми співробітниками чи іншими працівниками.

Резерви за зобов'язаннями та платежами сума й термін по яким не визначені не створювалися, так як у Товариства не було поточного юридичного або конструктивного зобов'язання, що виникло внаслідок минулих подій, та існує ймовірність що для погашення такого зобов'язання знадобиться відтік ресурсів, які передбачають економічні вигоди, а суму цього зобов'язання можна розрахувати з достатнім ступенем точності.

#### 5.14.Звіт про рух грошових коштів

Звіт щодо руху грошових коштів Товариства за звітний період 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 неопераційної (інвестиційної та фінансової) діяльності.

Операційна діяльність - полягає в отриманні прибутку від звичайної діяльності Товариства, сума якого скоригована на придбання фінансових інвестицій, втрати на оплату праці персоналу, сплату податків, відрахування на соціальні заходи та інші витрати.

Інвестиційна діяльність — це рух грошових коштів на придбання фінансових інвестицій.

| Статті   | 2021 рік,<br>тис.грн. | 2020 рік,<br>тис.грн. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Надходження від реалізації продукції (товарів, послуг)     | 36 764                | 42 142                |
| Повернення податків і зборів                               | -                     | -                     |
| Надходження від боржників неустойки (штрафів пені)         | -                     | -                     |
| Надходження від % за залишками коштів на поточних рахунках | 13 110                | 20 462                |
| Інші надходження   | 6                     | 5                     |
| Витрачання на оплату робіт, послуг                         | 465                   | 677                   |
| Витрачання на оплату праці                                 | 3 854                 | 3 899                 |
| Витрачання на відрахування на соціальні заходи             | 567                   | 467                   |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податків та зборів      | 12 378                | 14 084                |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток     | 8 829                 | 10 149                |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів | 3 549                 | 3 935                 |
| Витрачання на оплату авансів                               | -                     | -                     |
| Витрачання на оплату повернення авансів                    | -                     | -                     |
| Інші витрачання  | 213                   | 155                   |

43

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Чистий рух коштів від операційної діяльності        | 32 403        | 43 327        |
| Надходження від реалізації необоротних активів      | -             | -             |
| Надходження від отриманих відсотків                 | -             | -             |
| Інші надходження                                    | -             | -             |
| Витрачання на придбання фінансових інвестицій       | -             | -             |
| Сплату дивідендів                                   | -37 587       | -43 010       |
| Інші платежі  | -             | -             |
| Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності      | -             | -             |
| Надходження від власного капіталу                   | -             | -             |
| Чистий рух коштів від фінансової діяльності         | -37 587       | -43 010       |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b> | - 5184        | 317           |
| Залишок коштів на початок року                      | 22 227        | 21 910        |
| <b>Залишок коштів на кінець року</b>                | <b>17 043</b> | <b>22 227</b> |

Грошові потоки в іноземній валюті відсутні.

Грошових коштів, які є в наявності і які не доступні для використання Товариство не має.

### 6.ЗМІНИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

Фінансова звітність Товариства за 12 місяців 2021 року представлена за звітною політикою у відповідності з МСФЗ. Змін в обліковій політиці на поточний період чи на будь-який попередній період не було тому впливу від змін (існуючого або потенційного) на майбутні звітні періоди не було.

### 7.МСФЗ 8 «ОПЕРАЦІЙНІ СЕГМЕНТИ»

В силу специфіки діяльності Товариства господарчо-галузеві та географічні сегменти не виділені так як діяльність Товариства у звітному періоді здійснювалася в одному операційному, географічному та бізнес сегменті. Товариство здійснювало торговельно-комісійні операції, пов'язані з переуступкою неоплачених платіжних вимог за поставлену продукцію, виконані роботи і надані послуги та права одержання платежів за ними. Таким чином у звітному році доля сегментів в сукупних доходах та витратах була 100% і Додаток до річної фінансової звітності «Інформація за сегментами» не готувався.

### 8.МСБО 24 «РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ»

Наведені нижче фізичні особи та суб'єкти господарювання, що являють собою пов'язані сторони для Товариства:

| Пов'язана сторона           | Характер взаємовідносин | Наявність контролю  |
|-----------------------------|-------------------------|---|
| Гіренко Тимофій Миколайович | Засновник з пакетом 25% | можливість здійснювати вирішальний вплив на управління та/або діяльність Товариства шляхом прямого володіння часткою, що відповідає 25% відсотків статутного капіталу |
| Гіренко Галина Йосипівна    | Засновник з пакетом 25% | можливість здійснювати вирішальний вплив на управління та/або діяльність Товариства шляхом  |

|                               |                         |   |
|-------------------------------|-------------------------|---|
|                               |                         | прямого володіння часткою, що відповідає 25% відсотків статутного капіталу  |
| Гіренко Анна Тимофіївна       | Засновник з пакетом 25% | можливість здійснювати вирішальний вплив на управління та/або діяльність Товариства шляхом прямого володіння часткою, що відповідає 25% відсотків статутного капіталу |
| Гіренко Олександр Тимофійович | Засновник з пакетом 25% | можливість здійснювати вирішальний вплив на управління та/або діяльність Товариства шляхом прямого володіння часткою, що відповідає 25% відсотків статутного капіталу |

Також пов'язаною особою з ТОВ "ВінІнвестБуд" є ТОВ "БМУ-3" Концерн "Поділля" та ФК "Поділля-Кредит" які мають єдиних засновників фізичних осіб зазначених вище. На 31.12.2021р. між ТОВ "ВінІнвестБуд", ТОВ "БМУ-3" та Концерном "Поділля" є поточна заборгованість за перерахування коштів на фінансування будівництва :

| тис. грн          | 2021р | 2020р |
|-------------------|-------|-------|
| ТОВ «БМУ-3»       | 920   | 1412  |
| Концерн «Поділля» | 795   | 1085  |

Договори за якими Товариство співпрацює з пов'язаними особами: Генеральний договір б/н від 14.06.2011р. (зі змінами та доповненнями) між ТОВ "ВінІнвестБуд" та Концерном "Поділля", Генеральний договір (зі змінами та доповненнями) б/н від 11.09.2006р. між ТОВ "ВІНІНВЕСТБУД" та ТОВ "БМУ-3".

Товариство орендує приміщення у ТОВ "БМУ-3". Договір найму №БМ-25 від 04.01.2021р. За цим договором приміщення дається у користування строком до 31.12.2021р.

Протягом звітнього періоду Товариство не здійснювало операції з пов'язаними особами, які виходять за межі звичайної діяльності. Фінансово-господарські операції здійснювалися на звичайних умовах у звичайних цінах.

Протягом звітнього періоду керівництву Товариства директору нараховувалася та виплачувалася заробітна плата відповідно до встановленою системи оплати праці. Сума нарахованої заробітної плати за 12 місяців 2021 року директору Товариства складає 3 209,4 тис. грн., На кінець звітнього періоду по заробітній платі є поточна заборгованість, оскільки заробітна плата за поточний місяць виплачується 6-7 числа наступного за відпрацьованим місяцем.

#### ХАРАКТЕРИСТИКА ФОНДІВ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВАТОВ «ВІНІНВЕСТБУД»

Основною та виключною діяльністю ТОВ "ВІНІНВЕСТБУД" є діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та /або здійснення операцій з нерухомістю. ТОВ "ВІНІНВЕСТБУД", зареєстрована як фінансова установа 05.09.2006 №6175 реєстраційний номер 13101813 серія та номер свідоцтва ФК 107 від 05.09.2006р.

Сума залучених коштів станом на кінець звітнього періоду 31.12.2021 року становила 159 277 тис грн.

Сума залучених коштів станом на кінець звітнього періоду 31.12.2020 року становить 159745 тис грн.

Розкриття інформації стосовно залучених коштів за об'єктами фінансування у 2021-2020 роках наведено нижче в таблиці:

тис.грн.

| №п.п | Об'єкти будівництва щодо яких знаходиться майно довіритель в управлінні   | Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2021 | Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2020 |
|------|---|---|---|
| 1    | м. Вінниця , забудова 8 кварталу житлового району "Поділля" в районі вул. Пирогова-Р.Скалецького ж/б №1;                            | 49 065  | 150 756   |
| 2    | м. Вінниця , забудова 8 кварталу житлового району "Поділля" в районі вул. Пирогова-Р.Скалецького ж/б №16(1 та 2 черги будівництва); | 0   | 25 539  |
| 3    | м. Вінниця , житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №5;   | 0   | 56689   |
| 4    | м. Вінниця , житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №10;  | 52 267  |   |
| 5    | м. Вінниця , житловий район "Академічний" 3 квартал ж/б №4;   | 328   | 0   |
| 6    | м. Вінниця , житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №9;   | 3 916   | 11 810  |
| 7    | м. Вінниця , житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №7;   | 43 106  |   |
| 8    | м. Вінниця , житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №6;   | 3 458   | 28 809  |
| 9    | м. Вінниця , житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №8;   | 7 136   | 2 509   |

Протягом 2021 року було створено 4 нових фонди фінансування будівництва. За 2020 рік було закрито 3 фонди фінансування, в зв'язку з введенням об'єктів в експлуатацію і виконанням управителем ФФБ зобов'язань перед усіма довірительами даних фондів, на загальну суму фінансування – 533 100 тис грн, в т. ч. по об'єктах :

тис. грн.

| №п.п | Назва фонду   | Сума залучених коштів в управління протягом фінансування |
|------|---|--|
| 1    | м. Вінниця , забудова 8 кварталу житлового району "Поділля" в районі вул. Пирогова-Р.Скалецького ж/б №16; | 191 612  |
| 2    | м. Вінниця , житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №5;   | 139 077  |
| 3    | м. Вінниця , житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №4;   | 202 411  |

На 31.12.2021р. Товариством створено та діє 7 фондів фінансування будівництва:

Забудовник ТОВ "БМУ-3" об'єкт нерухомості за адресою

- м. Вінниця, забудова 8 кварталу житлового району "Поділля" в районі вул. Пирогова-Р.Скалецького ж/б №1;

Забудовник Концери "Поділля" об'єкт нерухомості за адресою :

- м. Вінниця, житловий район "Академічний" 3 квартал ж/б №4;
- м. Вінниця, житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №6;
- м. Вінниця, житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №7;
- м. Вінниця, житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №8;
- м. Вінниця, житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №9;
- м. Вінниця, житловий район "Академічний" 4 квартал ж/б №10.

Згідно Глави 70 «Управління майном» Цивільного кодексу України майно передане в управління, має бути відокремлене від іншого майна установника управління та від майна управителя. Майно, передане в управління, має обліковуватися в управителя на окремому балансі, і щодо нього ведеться окремий облік.

ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД» обліковує майно, передане в управління на окремому Балансі кожного Фонду фінансування будівництва. Товариство 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.

Товариство здійснює контроль за дотриманням забудовниками умов та зобов'язань за договорами 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».

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

- АТ "УКРЕКСІМБАНК";
- ПАТ АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «УКРГАЗБАНК»;

Станом на 31.12.2021 року оперативний резерв становить 7 453 тис. грн.

Критерії та фінансові нормативи діяльності фінансової установи-управителя:

- співвідношення суми залучених коштів до власного капіталу – 9 що менше за 50
- норматив платоспроможності на 31.12.2020 року – 564 %, що є більше за норматив 8%
- норматив поточної ліквідності на 31.12.2020 року – 854%, що є суттєво більше за норматив 20%

Значення показників платоспроможності та поточної ліквідності є значно вищими ніж мінімально необхідні для фінансової компанії. Це свідчить про високу платоспроможність та ліквідність фінансової компанії і також великий потенціал для подальшого залучення грошових коштів від установників управління майном.

## 9.МСБО 10 «ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОГО ПЕРІОДУ»

Керівництво Товариства встановлює порядок, дату підпису фінансової звітності та осіб, що мають повноваження її підпису. При складанні фінансової звітності Товариство враховує події, що відбулися після звітної дати та відображає їх у фінансовій звітності відповідно до МСБО 10.

Коригуючі події свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду, не коригуючі – свідчать про умови, що виникли після закінчення звітного періоду. Товариство коригує

показники фінансової звітності у разі якщо події після звітної дати є такими, що коригування показників є необхідним (пов'язані з підтвердженням або спростуванням обставин, існуючих на звітну дату а також оцінок і суджень керівництва, здійснених в умовах невизначеності й неповноти інформації станом на звітну дату). Товариство розкриває характер таких подій й оцінку їх фінансових наслідків або констатує неможливість такої для кожної суттєвої категорії не коригованих подій, що відбулися після звітної дати.

Суттєвою подією після складання та затвердження звіту, що сталася в Україні, а саме: 24 лютого 2022 року Росія розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. За цим послідувало негайне прийняття воєнного стану Указом Президента України, затвердженням Верховною Радою України та відповідним введенням пов'язаних тимчасових обмежень, що впливають на економічне середовище. Враховуючи вищевикладене, ТОВ «ВІНІНВЕСТБУД» дало оцінку обставин які стосуються припущення, на основі якого була підготовлена ця фінансова звітність.

Хоча діяльність Товариства поки що не зазнала значного впливу, і керівництво підготувало свій 12-місячний бюджет на основі відомих фактів і подій, існує значна невизначеність щодо майбутнього розвитку військового вторгнення, його тривалості та обсягів, а також довгострокового впливу на фінансову компанію, її персонал, діяльність, ліквідність та активи. Подальших сценаріїв може бути декілька, розвиток поточної ситуації з невідомою ймовірністю та величиною впливу на Товариство можуть бути від значного до важкого. Основні специфічні фактори ризику включають:

- Залучення колективу Товариства до ведення бойових дій;
- Можливість Забудовників виконати свої зобов'язання перед фінансовою компанією через наявність трудових та матеріальних ресурсів;
- Наявності бажання у потенційних клієнтів фінансової компанії вкладати кошти у нерухомість під час ведення бойових дій;
- Можливість стягувати заборгованість із Довірителів-боржників по внесенню коштів до фондів фінансування будівництва та отримувати винагороду у 2- 4 кварталі 2022 року. Це залежить від невизначеності, бажання та можливості Довірителів-боржників виконувати свої зобов'язання.
- Можливості приймати участь у судових засіданнях, стягувати заборгованість та реалізовувати майно або об'єкти нерухомості що стягнуті у рахунок погашення боргів.

Безпека основних засобів і та інших об'єктів нерухомості Товариства, а також доступ до цих активів дуже залежать від розвитку військової діяльності. Існує значна невизначеність щодо того, чи можуть бути пошкоджені, знищені ворогом ці активи або доступні транспортні маршрути до цих об'єктів а отже, або компанія буде відчувати тимчасові проблеми з доступом до цих активів і їх реалізацією.

Це може призвести до додаткових витрат або втрати частини доходів.

Щоб проаналізувати вплив цих ризиків та підтримати його здатність продовжувати свою діяльність як безперервну діяльність, керівництво підготувало актуалізований фінансовий прогноз станом на кінець березня 2022.

Здійснюючи вищезначений аналіз впливу факторів керівництво Товариства брало до уваги ті обставини що основна частина Довірителів на момент складання прогнозу не знаходиться в зоні активних бойових дій, активи якими володіє та управляє фінансова компанія також не знаходяться у зоні бойових дій та не втратили ринкову вартість через руйнування або інші пошкодження.

- Під час підготовки актуалізованого фінансового прогнозу керівництво внесло наступні коригування до початкового фінансового прогнозу прогнозу, тобто:

- зменшення обсягів винагороди від основної діяльності фінансової компанії через можливі ускладнення не більше ніж 80% від очікуваних обсягів;
- затримка реалізації об'єктів нерухомості на найближчі 6-12 місяців через падіння попиту на ринку та запобігання реалізації активів за зниженою ціною;

- зниження витрат за рахунок відкладення інвестиційних проектів та вилучення несуттєвих капітальних витрат.

На основі цих кроків, які вживає керівництво, останнє дійшло висновку, що доцільно підготувати фінансовий звіт, який ґрунтується на впевненості у безперервності діяльності Товариства щонайменше найближчі 12 місяців і також надалі. Через невизначений вплив майбутнього розвитку військового вторгнення на основі вищезгаданих суттєвих припущень, що лежать в основі прогнозів керівництва, керівництво приходить до висновку, що існує невизначеність, яка може вносити корективи в очікування, але цей вплив не має всеохоплюючого характеру. Компанія і в подальшому може бути в змозі реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання в ході звичайної діяльності.

## **10. ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВИХ ЗВІТІВ**

Ці фінансові звіти затверджені та допущені до публікації (оприлюднення) директором Товариства 07 березня 2022р.

## **11. ВПЛИВ COVID-19**

Наприкінці 2019 року, з Китаю вперше з'явилися новини про COVID-19 (Коронавірус). На початку 2020 року вірус поширився по всьому світу та його негативний вплив набрав обертів. Світове поширення COVID-19 створило значну мілливистість, невизначеність та економічне падіння протягом перших шести місяців 2021 року. Вірус охопив понад 200 країн та продовжує швидко впливати на економічну ситуацію та галузь охорони здоров'я. Пандемія призвела до широкомасштабного негативного впливу на світову економіку і існує значна невизначеність щодо того, наскільки COVID-19 продовжить поширюватись, а також про масштаби та тривалість урядових та інших заходів, направлених на уповільнення поширення вірусу, таких як карантин, домашній режим, призупинення бізнесу та призупинення роботи уряду. Уряд та місцева влада також розробили політику щодо покрокового виходу з карантину. Однак деякі юрисдикції під час виходу з карантину були змушені повернутись до обмежень через збільшення кількості нових захворювань на COVID-19. Компанія вжила ряд запобіжних заходів, спрямованих на те, щоб мінімізувати ризики для своїх працівників, бізнесу та громад, що працюють, включаючи організацію віддалених робочих місць та надання персональних засобів захисту своїм працівникам. Однак, керівництво не може гарантувати, що ці дії, будуть ефективними для запобігання майбутніх перебоїв у роботі Компанії. Керівництво вважає, що ситуація може призвести до нездатності або несприятливих умов залучення фінансування на світових ринках. Компанія оцінила вплив COVID-19 на знецінення активів, діяльність, що приносить доходи від реалізації, здатність Компанії генерувати достатній грошовий потік для своєчасного погашення зобов'язань, та можливість продовжувати свою діяльність в осяжному майбутньому. На дату випуску цієї фінансової звітності вплив COVID19 на діяльність Компанії не був суттєвим. Керівництво продовжує регулярно відслідковувати вплив COVID-19, а саме його потенційний вплив на фінансовий стан, результати діяльності, грошові потоки, знецінення активів та платоспроможність контрагентів.

Кінцевий вплив COVID-19 буде залежати від майбутніх подій, включаючи, серед іншого, від кінцевого географічного поширення та тяжкості вірусу, наслідків урядових та інших заходів, спрямованих на запобігання поширення вірусу, розробки ефективних методів лікування, тривалості спалаху, дій, які вживають урядові органи, замовники, постачальники та інші треті сторони, наявності робочої сили, термінів та ступеню відновлення нормальних економічних та операційних умов. Керівництво продовжує докладати зусиль для виявлення, управління та пом'якшення наслідків пандемії COVID-19 на результати; однак, існують фактори, що знаходяться поза межами знань та контролю, включаючи тривалість та тяжкість цього спалаху, будь-яких подібних спалахів, а також вжитих подальших урядових та регуляторних дій.

Директор

В.В.Антонюк

Головний бухгалтер

Ю.С. Карпенко



Пронумеровано, прошнуровано  
та скріплено печаткою  
44 (сорок чотири)  
сторінки  
Директор *[Signature]* Т.М.

