

**Товариство з обмеженою відповідальністю
« К О Н С У Л »**

№ реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності - 0053

Код 21131551
АТ «Укресімбанк»
р/р UA36 322313 00000 26000000021688
Адреса: Україна, 46008, м. Тернопіль,
вул. Медова, 12-А, оф. 21.
Тел/факс: (0352) 43 00 23, 25 77 75
E-mail: consul_audit@ukr.net

Kod 21131551
Ukreksimbank
account Nr UA36 322313 00000 26000000021688
Address: Ukraine, 46008, Ternopil,
Medova Str., 12-A, office 21
Phone/fax: (0352) 43 00 23, 25 77 75
E-mail: consul_audit@ukr.net

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо фінансової звітності
Товариства з обмеженою відповідальністю
«Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП»
за рік, що закінчився 31.12.2020 року****Адресат**

Учасникам та керівництву ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП», фінансовий звіт якого перевірявся; Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» (ЄДРПОУ – 42797655; місцезнаходження - 79069, м. Львів, вул. Шевченка, 317), що складається з Балансу товариства (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2020 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2020 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2020 рік, Звіту про власний капітал за 2020 рік, Приміток до фінансової звітності за рік, що минув (далі - «фінансова звітність»), включаючи стислий виклад значущих облікових політик та іншої пояснювальної інформації.

На нашу думку, фінансова звітність ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП», що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2020 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

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 Кодексом етики професійних бухгалтерів, виданого Радою з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («Кодекс РМСЕБ»), та етичними вимогами, що застосовуються в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші етичні обов'язки відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Ключові питання аудиту – довгострокові фінансові інвестиції

Ми зосередили свою увагу на дане питання у зв'язку із суттєвістю щодо відображення у фінансовій звітності вартості довгострокових інвестицій в дочірні підприємства, які обліковувались у Товаристві за балансовою вартістю. ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» володіє часткою в 99,99716% ТОВ «БАУ ХАУЗЕН». Товариство керується статтею 12 Закону України «Про бухгалтерський облік» прийняло рішення не складати консолідовану фінансову звітності за 2020 рік, так як на дату складання річної фінансової звітності показники ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» та ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» згідно з статтею 12 Закону України «Про бухгалтерський облік» не перевищили такі критерії:

- балансова вартість активів - до 4 мільйонів євро;
- чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 8 мільйонів євро;
- середня кількість працівників - до 50 осіб.

Відповідно дана окрема фінансова звітність ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» є єдиною фінансовою звітністю ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» за 2020 рік.

Ми провели аналіз та дослідження даного питання і можемо підтвердити вартість фінансових інвестицій, що відображено у рядку 1030 Балансу «Довгострокові фінансові інвестиції» станом на 31.12.2020 р.

Ми не виявили будь-яких додаткових чинників, які не були розглянуті керівництвом. Ми провели критичну оцінку належного характеру і послідовності основних припущень щодо відображення фінансових інвестицій Товариства, щоб упевнитися в обґрунтованості результатів проведених тестів.

За результатом проведених процедур, ми дійшли висновку, що виконана керівництвом Підприємства методика відображення фінансових інвестицій є належною.

Пояснювальний параграф

Звертаємо увагу на Примітки 9.3 та 9.7 щодо того факту що ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» володіє часткою в 99,99716% ТОВ «БАУ ХАУЗЕН». Крім того, ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» є єдиним засновником фінансової компанії. Інформація щодо структури власності та пов'язаних осіб фінансової компанії є непрозорою, так як неможливо визначити всіх власників істотної участі у через наявність у структурі власності конструкцій щодо взаємного контролю (зустрічні довгострокові інвестиції) однієї особи над іншою, але при цьому діють за вказівками кінцевих бенефіціарних власників.

Ми провели аналіз ознак виникнення структури власності. Вищевказана інформація не суперечить законодавству, проте в майбутньому при зміні Ліцензійних умов для Управителів ФФБ (як це передбачено, для прикладу, для професійних учасників фондового ринку) це може мати негативний вплив на діяльність фінансової компанії.

Нашу думку не було модифіковано щодо цих питань.

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

Інформація щодо фондів фінансування будівництва, а також щодо обсягу та кількості укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг.

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію щодо фондів фінансування будівництва, а також обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг фінансової компанії, які складаються Товариством відповідно до вимог «Порядку складання та подання адміністративних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку», затвердженого Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 09 липня 2020 року № 346.

Згідно з інформацією (Щомісячні дані Управителя), кількість укладених договорів за 2020 рік – 178. Кількість анульованих договорів за період - 0, кількість виконаних договорів, за якими оформлено право власності - 0.

Станом на 31.12.2020р. кількість договорів, зобов'язання за якими не виконані – 145 договорів, з них: 2 договори – з юридичною особою (резидентом), і 143 договори з фізичними особами (резидентами).

ТОВ Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» обліковує майно, передане в управління окремо щодо кожного Фонду фінансування будівництва.

Станом на 31.12.2020 року зведені дані Фондів включають наступні статті:

- дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 72863 тис. грн.;
- гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 7588 тис. грн.
- цільове фінансування – 80451 тис. грн.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію, зокрема на ту що не є фінансовою звітністю, та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

Нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення цієї іншої інформації.

Ми не виявили таких фактів суттєвої невідповідності та викривлень, які необхідно було б включити до звіту.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання, достовірне подання фінансової звітності у відповідності до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за визначення 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, окрім випадків, коли 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

Нашою метою є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства чи помилки, та складання 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, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки;
 - 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;
 - оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.
- Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора.

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

Звіт відповідно з іншими законодавчими та нормативними вимогами

Статутний капітал Товариства сформовано у розмірі 35 000 000 грн., що відповідає установчим документам та даним бухгалтерського обліку. Статутний капітал Товариства сформований виключно грошовими коштами.

Засновниками товариства є юридичні особи. Склад учасників Товариства у 2020 році не змінювався. Станом на 31.12.2020 року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

<i>№ з/п</i>	<i>Учасники</i>	<i>Частка володіння (%)</i>
<i>1</i>	<i>Товариство з обмеженою відповідальністю «БАУ ХАУЗЕН»</i>	<i>100%</i>

ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» зобов'язана формувати резервний фонд для виконання зобов'язань фінансової установи - управителя перед установниками управління майном. Розмір резервного фонду (капіталу) згідно Статуту Товариства становить не менше 25 відсотків статутного капіталу. Резервний фонд (капітал) Товариства формується шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку Товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку відповідно до рішення Загальних зборів Товариства. До досягнення встановленого Статутом розміру резервного фонду (капіталу), розмір щорічних відрахувань є не меншим ніж 5 відсотків від суми чистого прибутку Товариства за рік.

Так як Товариство було створене у 2019 році і за 2019 рік воно отримало 200 тис. грн. чистих збитків, формування резервного фонду у 2020 році не відбувалось.

Загальна сума власного капіталу Товариства станом на 31.12.2020р. становить 35012 тис. грн., в тому числі статутний капітал - 35000 тис. грн., нерозподілений прибуток – 12 тис. грн.

За звітній рік Товариство отримало прибуток в розмірі 212 тис. грн

Змін щодо формування статутного капіталу протягом звітного періоду не було.

Товариство не формує резерв через знецінення (зменшення корисності) активів (відповідно до вимог МСФЗ, в зв'язку з проведенням управлінським персоналом щорічної ідентифікації можливих ознак знецінення дебіторської заборгованості відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності з урахуванням вимог ПКУ (п.139.3). Ознак знецінення дебіторської заборгованості не виявлено. Фінансова звітність в повній мірі розкриває інформацію щодо методів оцінки справедливої вартості активів фінансової компанії згідно з МСФЗ.

У ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» здійснюється ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства за допомогою програми 1С Бухгалтерія 8.3, Підсистема ФФБ, Word та Excel, зокрема, ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів та карток обліку виконаних договорів (журнал від 20.05.2020р.). Облікова та реєструюча система (програмне забезпечення та спеціальне технічне обладнання) забезпечують ведення обліку операцій з надання фінансових послуг споживачам та подання звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

У Товаристві запроваджена та ефективно діє система внутрішнього контролю та аудиту (призначено внутрішнього аудитора – згідно Наказу №23/12/2020-1 від 23.12.2020р. та Протоколу Загальних зборів учасників №22/12/2020-1 від 22.12.2020р.). Висновок (звіт) про проведення внутрішнього аудиту ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» за 2020 рік від 20.01.2021р.

Приміщення ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» доступне для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджується фахівцем з питань технічного обстеження будівель та споруд, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат. Інформація про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення розміщена у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем).

Фінансова установа забезпечена засобами зберігання грошових коштів і документів та має в наявності усі необхідні засоби безпеки – укладені відповідні договори ((Д О Г О В І Р № 31/12/20-1 про централізовану охорону об'єкту за допомогою технічних засобів охорони та тривонової сигналізації від 31.12.2020р.).

Товариство не здійснює готівкових розрахунків, всі розрахунки здійснюються виключно в безготівковій формі.

Усю інформацію про Товариство в повному обсязі внесено до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, та до Державного реєстру фінансових установ. Відокремлені підрозділи в Товариства відсутні.

Товариство не входить у жодну фінансову групу.

Товариство протягом звітного періоду не залучало фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення згідно з п. 38 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, затверджених постановою КМУ № 913 від 07.12.2016р. (далі – Ліцензійні умови). ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» не здійснює залучення коштів установників управління майном у Фонди операцій з нерухомістю (ФОН).

Товариство надає та розкриває клієнту (споживачу) усю необхідну інформацію на власному веб сайті <http://hauzen.uaфин.net/>, розміщує на сайті внутрішні правила надання фінансових послуг та іншу інформацію, передбачену Законом України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» та «Положенням про розкриття фінансовими установами інформації в загальнодоступній інформаційній базі даних про фінансові установи та на веб-сайтах (веб-сторінках) фінансових установ» (згідно

Розпорядження №825 від 19.04.2016р.), а також дотримується вимог щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів.

ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» заключаючи договори про надання фінансових послуг посилається на внутрішні правила надання фінансових послуг. Товариство здійснює залучення коштів установників управління майном в ФФБ на підставі Договору про участь у фонді фінансування будівництва, що відповідає Типовому договору, затвердженому Постановою КМУ №227 від 20.03.2013 року.

Згідно Глави 70 «Управління майном» Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003р. (Далі – Закон № 978-IV), Правил ФФБ, Товариство здійснює від свого імені та в інтересах установників управління майном через управління залученими коштами. Управління майном здійснюється особисто та не передоручається іншим особам.

ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» веде облік прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного фонду окремо та з дотриманням ст. 11, 13-16 Закону № 978-IV, а також веде облік укладених з установниками управління договорів. Товариство веде облік коштів, внесених довірителями до ФФБ та спрямованих на фінансування будівництва на окремому рахунку, відокремлено, від іншого майна управителя та від інших ФФБ. Майно передане в управління, відокремлене від іншого майна установника управління та від майна управителя та обліковується окремими об'єктами будівництва, в розрізі довіритель, і щодо нього складається окремий баланс.

При цьому, облік власних та залучених коштів розмежований з можливістю оперативного відображення дебету та кредиту рахунків ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» (управителя). Надходження та списання коштів, внесених до ФФБ здійснюється у розрізі об'єктів будівництва та установників управління. Облік коштів, спрямованих ФФБ на фінансування будівництва здійснюється у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва та відокремлене від іншого майна управителя та від інших ФФБ з можливістю друку будь-якої інформації із системи обліку на письмову вимогу. Права вимог довіритель ФФБ обліковуються в кожному ФФБ щодо кожного об'єкта будівництва окремо та згідно з вимогами Законом № 978-IV.

Фінансова компанія належним чином розкриває інформацію про майно, що знаходиться в управлінні, а також інформацію про вартість будівництва. Управитель належним чином здійснює контроль за дотримання забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання ризикових ситуацій в процесі будівництва.

ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» щомісяця отримує від Забудовника звітність за кожним об'єктом будівництва, складену згідно «Порядку підготовки та надання звітності забудовника управителю ФФБ» (затвердженого згідно Наказу Міністерства регіонального розвитку та будівництва України №275 від 07.07.2009р.), в якій забудовник розкриває інформацію про цільове використання коштів, понесені ним витрати на оплату послуг управителю, надає розшифровку розподілу робіт, виконаних забудовником та підрядними організаціями та ін. інформацію.

ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» здійснює контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва відповідно до ст. 18 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (в редакції від 10.06.2017р.).

Товариство забезпечує виконання своїх зобов'язань перед установниками управління майном відповідно до Правил ФФБ і укладених договорів, підтримуючи в процесі здійснення своєї діяльності оперативний резерв. Станом на 31.12.2020 року оперативний резерв

сформований за рахунок залучених в управління коштів і становить 5360652.32 грн., що складає не менше ніж 5 відсотків коштів, залучених від установників майна.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

- АТ «АЛЬФА-БАНК». Рейтинг АТ «АЛЬФА-БАНК» у м. Києві підтверджено 26 листопада 2020 року, на рівні uaAAA, національним рейтинговим агентством РА "Експерт-Рейтинг";

- АТ АКБ «ЛЬВІВ». Рейтинг АТ АКБ «ЛЬВІВ» підтверджено 23 листопада 2020р. на рівні uaA+ національним рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агенство «ІВІ-Рейтинг». Дані банківські установи відповідають кредитному рейтингу та відповідному інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою (згідно Постанови КМУ №665 від 26.04.2007р.).

Аудиторською перевіркою відхилень в обліку майна, переданого в управління, не виявлено, фінансова інформація щодо залишків коштів на рахунках ФФБ станом на 31.12.2020 року та по розрахунках за виданими авансами підтверджена відповідями на зовнішні запити аудиторів.

На підставі отриманих облікових даних аудиторами проведений аналіз фінансових показників, відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 01 жовтня 2015 року № 1597 зі Змінами відповідно до Рішення № 333 від 25.06.20р. (далі – Положення 1597) та станом на 31 грудня 2020 року встановлено:

№	Найменування показників	Нормативне значення	Значення станом на 31.12.20р.	
	2	3	4	
1	Коефіцієнт залучення коштів	К1	не більше 50	2.30
2	Норматив поточної ліквідності	К2	не менше 20%	42%
3	Норматив платоспроможності	К3	не менше 8 %	100%

1. Коефіцієнт залучення коштів розраховується як співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу фінансової установи - управителя.

2. Норматив поточної ліквідності - відношення загальної суми грошових коштів (їх еквівалентів) та поточних фінансових інвестицій фінансової установи до її поточних зобов'язань. Коефіцієнт поточної ліквідності розраховується фінансовою компанією без урахування активів та зобов'язань ФФБ.

3. Для розрахунку коефіцієнта платоспроможності активи Товариства поділяються на групи за ступенем ризику та підсумовуються з урахуванням відповідних коефіцієнтів зваження.

4. Резервний фонд. Власні активи фінансової установи - управителя мають забезпечувати постійне отримання такою фінансовою установою чистого прибутку для формування резервного фонду. 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.

Як видно з розрахунків фінансових показників, ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» дотримується встановлених Положенням № 1597 нормативів ведення діяльності. Значення нормативів поточної ліквідності та платоспроможності є вищими ніж мінімально необхідні для фінансової компанії. Це свідчить про платоспроможність та ліквідність фінансової компанії і також великий потенціал для подальшого залучення грошових коштів від установників управління майном.

Інші елементи

Основні відомості про Товариство

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП»
Код за ЄДРПОУ	42797655
Місцезнаходження	79069, м. Львів, вул. Шевченка, 317
Дата і номер державної реєстрації	05.02.2019 року, № запису 14151020000046386
Дата внесення змін до Статуту	
Номер, серія, дата видачі та термін дії ліцензії на здійснення діяльності	ліцензія на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю (розпорядження Нацкомфінпослуг № 334 від 20.02.2020р.) – безстрокова
Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	№ 1204 від 21.05.2019р.
Перелік учасників (частка учасника)	ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» (100%)
Основні види діяльності	64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у

Партнером завдання з надання обмеженої впевненості, результатом якого є цей звіт:

Аудитор
Сертифікат аудитора
серії А №006044 від 26.12.2005р.
(№ 100445 в Реєстрів аудиторів)

Мельник А.Р.

Директор ТОВ АФ «Консул»
Сертифікат аудитора серії А №006044

Мельник А.Р.

Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «Консул»

Код ЄДРПОУ 21131551;

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності - №0053 (суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності);

Свідоцтво про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ № 0031, видане 04.07.2013 року;

Свідоцтво про відповідність системи контролю якості аудиторських послуг №330/4 від 09.09.2016 р., термін дії до 31.12.2021р.

Адреса аудитора: 46008, Україна, м. Тернопіль, вул. Медова, 12 А, тел/факс (0352)43-00-23;

Дата і номер договору:

№1 від 01.12.2020 року

Дата початку та дата закінчення аудиту:

01.12.2020 року по 26.02.2021 року

Дата аудиторського висновку:

26 лютого 2021р.

Підприємство	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ "ХАУЗЕН ГРУП"	Дата (рік, місяць, число)	2021	01	01
Територія	ЛЬВІВСЬКА	за ЄДРПОУ	42797655		
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОАТУУ	4610137500		
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.	за КОПФГ	240		
		за КВЕД	64.99		
Середня кількість працівників	4				
Адреса, телефон	вулиця Шевченка, буд. 317, м. Львів, Львівська обл., 79069		0672867419		
Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)					
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):					
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку					
за міжнародними стандартами фінансової звітності					

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на **31 грудня 2020** р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	2
первісна вартість	1001	-	2
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	80	47
первісна вартість	1011	95	95
знос	1012	15	48
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	35 000
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	80	35 049
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Виробничі запаси	1101	-	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	13	21
Поточні фінансові інвестиції	1160	35 000	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	-	42
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	-	42
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-

резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	35 013	65
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	35 093	35 114

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	35 000	35 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Емісійний дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(200)	12
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	34 800	35 012
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1522	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань	1532	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1533	-	-
резерв незароблених премій	1534	-	-
інші страхові резерви	1535	-	-
Інвестиційні контракти	1540	-	-
Призовий фонд	1545	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	-	83
розрахунками з бюджетом	1620	1	5
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	3
розрахунками зі страхування	1625	1	2
розрахунками з оплати праці	1630	4	9
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	287	3
Усього за розділом III	1695	293	102
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	35 093	35 114

Керівник

Головний бухгалтер



(Handwritten signature)

ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ

Мирош Любов Миколаївна

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

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ХАУЗЕН ГРУП"**
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	01	01
42797655		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2020 р.

Форма N2 Код за ДКУД **1801003**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	537	-
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховання</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	537	-
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	-	-
у тому числі:	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(500)	(267)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(-)	(-)
у тому числі:	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	37	-
збиток	2195	(-)	(267)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	178	67
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:	2290	215	-
прибуток	2295	(-)	(200
збиток	2300	(3)	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2305	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування			
Чистий фінансовий результат:	2350	212	-
прибуток	2355	(-)	(200
збиток			

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	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	212	(200)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	223	96
Відрахування на соціальні заходи	2510	49	21
Амортизація	2515	33	16
Інші операційні витрати	2520	195	134
Разом	2550	500	267

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



ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ

Мирош Любов Миколаївна

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за **Рік 2020** р.

Форма N3 Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	* 2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	535	-
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	178	-
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	40	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(112)	(237)
Праці	3105	(175)	(73)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(48)	(20)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(42)	(18)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(42)	(18)
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	(45)	(6)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	331	-354
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	67
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	(-)	(35 000
необоротних активів	3260	(2)	(-
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-
Інші платежі	3290	(-)	(-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-2	-34 933
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	35 000
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	163	287
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-
Погашення позик	3350	450	-
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-
Інші платежі	3390	(-)	(-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-287	35 287
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	42	-
Залишок коштів на початок року	3405	-	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	42	-

Керівник

Головний бухгалтер



ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ

Мирош Любов Миколаївна

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	-	-	-	-
Залишок на кінець року	4300	35 000	-	-	-	212	-	-	212
						12	-	-	35 012



[Handwritten signature]

ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ

Мирош Любов Миколаївна

ПРИМІТКИ

до фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП» за 12 місяців 2020 року

Вступ

З метою забезпечення відповідності звітності вимогам МСФЗ, які неможливо виконати, використовуючи встановлений загальнодержавний формат фінансової звітності, у цих Примітках наводиться фінансова звітність у форматі, що відповідає МСФЗ, у складі:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2020 року;
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 12 місяців 2020 року;
- Звіт про рух грошових коштів за 12 місяців 2020 року;
- Звіт про власний капітал за 12 місяців 2020 року.

1. Загальна інформація про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП»

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП» відповідно до вимог законодавства України є фінансовою установою, виключним видом діяльності якої є надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у. Товариство є управителем фондів, яке діє від свого імені в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Повна назва - **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП»** (надалі – Товариство)

Скорочена назва – **ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП»**;

Код ЄДРПОУ - 42797655;

Юридична адреса: 79069, Львівська обл., місто Львів, вулиця Шевченка, будинок 317;

Фактична адреса: 79069, Львівська обл., місто Львів, вулиця Шевченка, будинок 317;

Номер та дата запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб: 14151020000046386, 05.02.2019р.;

Директор: Золотухін Іван Валерійович;

Головний бухгалтер: Мирош Любов Миколаївна;

Види діяльності Товариства за КВЕД: Код КВЕД 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у;

Вищий орган Товариства: загальні Збори учасників;

Виконавчий орган Товариства: директор;

Ліцензія: ліцензія на провадження діяльності з залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг №б/н від 20.02.2020р.;

Станом на 31 грудня 2020р. учасником Товариства є: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БАУ ХАУЗЕН», код за ЄДРПОУ 42757518, місцезнаходження: 79069,

Львівська область, місто Львів, вулиця Шевченка, будинок 317, що володіє 100 % статутного капіталу Товариства.

У Товариства немає відокремлених підрозділів та філій.

Загальний розмір статутного капіталу Товариства становить 35 000 000,00 (тридцять п'ять мільйонів) гривень 00 копійок.

ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» є мікропідприємством згідно класифікації підприємств, встановленої ст.2 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні»:

балансова вартість активів - до 350 тисяч євро;

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 700 тисяч євро;

середня кількість працівників - до 10 осіб.

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. ФФБ не є юридичними особами за законодавством України. Товариству надано повноваження з управління таких фондів. Кожен фонд має відкритий окремий рахунок в банку, на якому утримуються кошти, які ще не були інвестовані в будівництво.

Станом на 31 грудня 2020р.ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» має створено 4 ФФБ:

1. Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 2 черга будівництва - дата створення 12.05.2020р. – сума залучених коштів станом на 31 грудня 2020р. - 49 187 250,94грн;
2. Багатоквартирний житловий будинок у м. Дубляни Жовківського району Львівської області, (Вальдхаузен (Waldhausen) - дата створення 01.09.2020р.– сума залучених коштів станом на 31 грудня 2020р. - 4 332 280,94грн.;
3. Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 у м.Львові, 3 черга будівництва (будинок №3 за генпланом) – дата створення 28.09.2020р. – сума залучених коштів станом на 31 грудня 2020р. - 26 762 057,91грн.;
4. Багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом на вул. В.Великого,3 м. Дубляни, Жовківського району, Львівської області (будинок №2 на генплані) - дата створення 20.11.2020 - сума залучених коштів станом на 31 грудня 2020р. - 169 395,94грн.

2. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Відповідно до діючого законодавства Товариство здійснює ведення обліку у відповідності до законодавства України та Міжнародних стандартів фінансового обліку та звітності та у формі, яка б дозволяла розкрити та пояснити операції Товариства, а також надати на будь-яку дату інформацію з достатньою точністю про фінансовий стан і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Згідно чинного законодавства Товариство складає звітність за МСФЗ.

При підготовці фінансової звітності керівництво несе відповідальність за:

- забезпечення вибору та правильності застосування принципів облікової політики;
- представлення інформації у формі, що забезпечує прийнятність, достовірність, зрозумілість такої інформації;

- розкриття додаткової інформації у випадках, коли виконання вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності є недостатнім для розуміння користувачами звітності того впливу;
- створення, впровадження та підтримання ефективної та надійної системи внутрішнього контролю;
- оцінку спроможності продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому;
- застосування заходів щодо збереження активів та виявлення і запобігання випадкам шахрайства та інших порушень.

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

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

3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення.

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

4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

5. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який сформована фінансова звітність Товариства, є період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 року.

6. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску керівництвом Товариства 25.01.2021 року. Ні учасники, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

7. Суттєві положення облікової політики.

7.1. Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та використанням методів оцінки МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

7.2. Загальні положення щодо облікових політик

7.2.1. Основа формування облікових політик

Облікові політики – конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ

наводить облікові політики, які за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика розроблена та затверджена керівництвом відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який застосовується Товариством раніше дати набуття чинності.

Протягом звітного періоду Товариство дотримувалось наступних принципів діяльності, обліку та складання фінансової звітності: автономність, безперервність, періодичність, нарахування та відповідності доходів і витрат, повного висвітлення, послідовності, превалювання сутності над формою та єдиного грошового вимірника.

7.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно 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.

7.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

7.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» 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 та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

7.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

7.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

Товариство визнає такі категорії фінансових інструментів:

- фінансовий актив за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансовий актив за амортизованою собівартістю;
- інвестиції в інструмент капіталу за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході;
- фінансове зобов'язання за амортизованою собівартістю;
- фінансове зобов'язання за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої вони були отримані. Витрати на придбання визнаються витратами періоду і не включаються до первісної вартості.

7.3.2. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти складаються з коштів на поточних рахунках у банках.

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

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

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

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами НБУ.

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

7.3.3. Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Дебіторська заборгованість визнається у Звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відносин щодо цього інструменту. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

Резерв покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву та покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Для фінансових активів, які є істотними, резерви створюються на основі індивідуальної оцінки окремих дебіторів, для фінансових активів, суми яких індивідуально не істотними – на основі групової оцінки. Фактори, які Товариство розглядає при визначенні того, чи є у нього об'єктивні свідчення наявності збитків від зменшення корисності, включають інформацію про тенденції непогашення заборгованості у строк, ліквідність, платоспроможність боржника. Для групи дебіторів такими факторами є негативні зміни у стані платежів позичальників у групі, таких як збільшення кількості прострочених платежів; негативні економічні умови у галузі або географічному регіоні.

Товариство розраховує резерв сумнівних боргів шляхом розподілу дебіторської заборгованості на групи в залежності від строків непогашення, у кожній групі застосовується свій коефіцієнт сумнівності.

Товариство розподіляє дебіторську заборгованість наступним чином:

Група 1 - *Строк оплати не настав*

Група 2 - *Строком непогашення від 1 до 365 днів* - Коефіцієнт сумнівності –30 %

Група 3 - *Строком непогашення від 366 до 730 днів* - Коефіцієнт сумнівності –60%

Група 4 - *Строком непогашення від 731 до 1095 днів* - Коефіцієнт сумнівності – 90%

Група 5 - *Після закінчення строку позовної давності* - Коефіцієнт сумнівності –100%

Сума збитків визначається у прибутку чи збитку. Якщо у наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується за рахунок коригування резервів. Сума сторнування

визначається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву покриття збитків від зменшення корисності.

Дебіторська заборгованість може бути нескасовно призначена як така, що оцінюється за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, якщо таке призначення усуває або значно зменшує невідповідність оцінки чи визнання (яку інколи називають «неузгодженістю обліку»), що інакше виникне внаслідок оцінювання активів або зобов'язань чи визнання прибутків або збитків за ними на різних підставах.

Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. Проте, в випадку поточної дебіторської заборгованості, ефект дисконтування вважається несуттєвим і поточна дебіторська заборгованість оцінюється за первісною вартістю.

У разі зміни справедливої вартості дебіторської заборгованості, що мають місце на звітну дату, такі зміни визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, Товариство відносить інвестиції в акції, облігації, корпоративні права, якщо Товариство придбало їх для продажу та не має наміру здійснювати контроль над компанією, акціями чи корпоративними правами якої володіє. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю. Результати від зміни справедливої вартості доступного для продажу фінансового активу визнаються у прибутках та збитках.

Справедлива вартість акцій та облігацій які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції або облігації мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Оцінка акцій та облігацій, що входять до складу активів Товариства та перебувають у біржовому списку організатора торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється за останньою балансовою вартістю.

Для оцінки акцій та облігацій, що входять до складу активів Товариства та не перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, та паїв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливую вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

7.3.5. Фінансові активи, що обліковуються за амортизованою вартістю

Товариство оцінює фінансовий актив за амортизованою вартістю, якщо кінцевою метою

бізнес-моделі у відношенні фінансового активу є утримання його для збирання контрактних грошових потоків та контрактні умови цього фінансового активу передбачають грошові надходження у певні строки лише у якості погашення основної суми та сплати відсотків на непогашену основну суму.

До фінансових активів, що обліковуються за амортизованою вартістю, Товариство відносить облигації та векселі, інші боргові зобов'язання. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.

7.3.6. Фінансові зобов'язання

Товариство класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, користуючись методом ефективного відсотка, за винятком фінансових зобов'язань за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Оцінка фінансових зобов'язань за амортизованою собівартістю

Первісно зобов'язання, на які нараховуються відсотки, визнаються за справедливою вартістю, яка дорівнює сумі надходжень мінус витрати на проведення операції. У подальшому суми фінансових зобов'язань відображаються за амортизованою вартістю за методом ефективного відсотка та будь-яка різниця між чистим надходженнями та вартістю погашення визнається у прибутках чи збитках протягом періоду дії запозичень із використанням ефективного відсотка.

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

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом 12 місяців після звітного періоду;
- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше 12 місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання Товариства визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань. Поточні зобов'язання не дисконтуються. У випадку поточних зобов'язань ефект дисконтування вважається несуттєвим і вони оцінюються за первісною вартістю.

7.3.7. Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

7.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

7.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

Основні засоби підприємства враховуються і відображаються у фінансовій звітності відповідно до МСБО 16 «Основні засоби».

Основні засоби підприємства враховуються по об'єктах. Об'єкти, що складаються з декількох компонентів, що мають різні терміни корисної експлуатації чи тих, що приносять вигоду підприємству різними способами (що у свою чергу вимагає застосування по відношенню до них різних норм і методів амортизації), враховувати окремо. Готові до експлуатації об'єкти, які плануються до використання у складі основних засобів, до моменту початку експлуатації враховуються у складі групи «придбані, але не введені в експлуатацію основні засоби».

Історична вартість - це сума сплачених грошових коштів або їх еквівалентів, або справедлива вартість переданого для придбання активу іншого відшкодування на момент його придбання або спорудження. Модель обліку основних засобів встановити за історичною вартістю.

Собівартість об'єкта основних засобів – це грошовий еквівалент ціни на дату визнання. Собівартість об'єкта основних засобів оцінюється за справедливою вартістю. Переоцінка об'єктів основних засобів не проводиться.

Рівень суттєвості визначений у розмірі 6000 грн.

Необоротні активи, вартістю менше рівня суттєвості списуються з балансу на витрати при введенні в експлуатацію шляхом нарахування зносу у розмірі 100%.

Собівартість об'єктів основних засобів складається з:

- а) ціни його придбання, включаючи імпортні мита та невідшкодовані податки на придбання після вирахування торговельних знижок та цінових знижок;
- б) будь-яких витрат, які безпосередньо пов'язані з доставкою активу до місця розташування та приведення його в стан, необхідний для експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом;
- в) первісної попередньої оцінки витрат на демонтаж, переміщення об'єкта та відновлення території, на якій він розташований, зобов'язання за якими суб'єкт господарювання бере або коли купує цей об'єкт, або коли використовує його протягом певного періоду з метою, яка відрізняється від виробництва запасів протягом цього періоду.

Собівартість об'єктів основних засобів, утримуваних орендарем за угодою про фінансову оренду, визначається згідно з МСБО 17 «Оренда». У випадку оренди основних засобів терміном до 12 місяців МСБО 17 «Оренда» не застосовується. У випадку передачі інвестиційної нерухомості в оренду терміном до 12 місяців МСБО 17 «Оренда» не застосовується.

Рішенням інвентаризаційної комісії підприємства щорічно визначається ступінь втрати корисності об'єктів основних засобів за групами. При ухваленні рішення про реконструкцію, модернізацію, добудування, дообладнання, капітальний ремонт певного об'єкта основних засобів у фінансовій звітності підприємства припиняється його визнання об'єктом основних засобів. Для цілей бухгалтерського обліку основні засоби класифікувати за такими групами:

група 1 – земельні ділянки;

група 3 – будинки, споруди та передавальні пристрої;

група 4 – машини та обладнання (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;

група 5 – транспортні засоби;

група 6 – інструменти, прилади, інвентар, меблі;

група 9 - інші основні засоби (офісне обладнання);

група 11 - малоцінні необоротні матеріальні активи

До малоцінних необоротних матеріальних активів відносити активи, строк використання таких активів, складає більше одного року, або операційний цикл використання якого є більшим одного року, вартісна оцінка яких дорівнює сумі, що є більшою за 1000 грн., та не перевищує 6 000 грн.

Застосовувати при нарахуванні амортизації основних засобів методи амортизації, строк корисного використання та ліквідаційну вартість, установлені і затверджені наказом по підприємству, за результатами місяця в якому такий необоротний актив введений в експлуатацію.

Строк корисної експлуатації основних засобів визначати, виходячи з очікуваної корисності активу. Строк корисного використання по групах однорідних об'єктів основних засобів визначається комісією з приймання основних засобів та затверджується Директором Товариства. Цей строк переглядається щорічно за результатами річної інвентаризації.

Амортизацію основних засобів нараховувати прямолінійним методом із застосуванням строків, установлених для кожного об'єкта основних засобів наказом по підприємству.

Амортизацію активу припиняти на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу (або включають до ліквідаційної групи, яку класифікують як утримувану для продажу) згідно з МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність», або на дату, з якої припиняють визнання активу.

Витрати на обслуговування, експлуатацію та ремонти основних засобів списувати на витрати в періоді їх виникнення. Вартість істотних оновлень і вдосконалень основних засобів капіталізувати. Якщо при заміні одного з компонентів складних об'єктів основних засобів виконані умови визнання матеріального активу, то відповідні витрати додаються до балансової вартості складного об'єкта, а операція по заміні розглядається як реалізація (вибуття) старого компонента. У разі

наявності факторів знецінення активів відобразити основні засоби за мінусом збитків від знецінення згідно з МСБО 36 «Зменшення корисності активів». Основні засоби, що призначені для продажу та відповідають критеріям визнання, обліковуються відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність».

Амортизацію малоцінних необоротних активів і бібліотечних фондів нараховувати у розмірі 100%-ої їх вартості в першому місяці використання об'єкта.

Ліквідаційна вартість — це сума коштів, яку підприємство очікує отримати за актив при його вибутті після закінчення строку його корисного використання, за вирахуванням витрат на його вибуття. Ліквідаційну вартість підприємство встановлює на кожний об'єкт основних засобів при введенні його в експлуатацію.

Ліквідаційну вартість об'єктів основних засобів з метою нарахування амортизації прийняти рівною нулю.

7.4.2. Подальші витрати.

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

7.4.3. Амортизація основних засобів.

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом.

Товариство застосовує наступні терміни корисного використання основних засобів для розрахунку амортизації:

Групи	Мінімально допустимі строки корисного використання, років
група 1 - земельні ділянки	-
група 2 - капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом	15
група 3 - будівлі	20
споруди	15
передавальні пристрої	10
група 4 - машини та обладнання	5
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	2

мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує 20000 гривень	
група 5 - транспортні засоби	5
група 6 - інструменти, прилади, інвентар, меблі	4
група 9 - інші основні засоби	12
група 11 - малоцінні необоротні матеріальні активи	100% при введенні в експлуатацію

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу починають коли він стає придатним для використання.

7.4.4. Нематеріальні активи.

Згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи» нематеріальний актив це немонетарний актив, який не має фізичної субстанції та може бути ідентифікований.

Актив є ідентифікованим, якщо він:

а) може бути відокремлений, тобто його можна відокремити або відділити від суб'єкта господарювання і продати, передати, ліцензувати, здати в оренду або обміняти індивідуально або разом з пов'язаним з ним контрактом, ідентифікованим активом чи зобов'язанням, незалежно від того, чи має суб'єкт господарювання намір зробити це, або

б) виникає внаслідок договірних або інших юридичних прав, незалежно від того, чи можуть вони бути передані або відокремлені від суб'єкта господарювання або ж від інших прав та зобов'язань.

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

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

Нематеріальні активи з невизначеним строком корисної експлуатації не підлягають амортизації.

Нематеріальні активи у вигляді права здійснення діяльності, а саме ліцензії мають невизначений термін використання, тому не підлягають амортизації.

Термін корисного використання нематеріальних активів встановлюється наказом по підприємству за результатами місяця, в якому такий нематеріальний актив введений в експлуатацію.

7.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів.

Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16 «Основні засоби». Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного

відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

7.5 Оренда

Усі угоди оренди класифіковані як операційна оренда. Платежі за угодами операційної оренди визнаються витратами на прямолінійній основі протягом строку оренди. Товариство не є орендодавцем.

МСФЗ 16 «Оренда». Передбачається, що з 01.01.2019 він замінює: МСБО 17 «Оренда»; КТМФЗ 4 «Визначення, чи містить угода оренду»; ПКТ-15 «Операційна оренда: заохочення»; ПКТ-27 «Оцінка сутності операцій, які мають юридичну форму угоди про оренду».

Відповідно до нового стандарту договір у цілому або його окремі компоненти є договором оренди, якщо за цим договором передається право контролювати використання ідентифікованого активу протягом певного періоду в обмін на відшкодування. Стандартом охоплено низку важливих питань ідентифікації договорів оренди, відображення відносин оренди в обліку орендаря (визнає актив у формі права користування та зобов'язання з оренди), орендодавця (класифікує оренду на операційну та фінансову), особливостей суборенди та модифікації орендних відносин. Щодо особливостей переходу, то орендар застосовує цей стандарт до своєї оренди в один із двох способів:

- ретроспективно до кожного попереднього звітнього періоду, поданого із застосуванням МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»; або
- ретроспективно з кумулятивним перерахунком застосування МСБО 17 відповідно до §§ В7 – В13 МСФЗ 16.

Перспективного застосування не передбачено.

Орендодавець здебільшого не повинен здійснювати жодних коригувань у разі переходу до цього стандарту для оренди, у якій він є орендодавцем, та має обліковувати таку оренду, застосовуючи цей стандарт із дати першого застосування (виняток — проміжний орендодавець).

7.6 Капітал

Статутний капітал (далі також – зареєстрований капітал) Товариства сформований за рахунок грошових внесків засновників Товариства. Засновником Товариства є юридична особа.

Резервний капітал створюється для покриття збитків, збільшення статутного капіталу, погашення заборгованості у разі ліквідації Товариства. Розмір резервного капіталу становить не менше 5 відсотків від прибутку.

Резервний капітал Товариства формується шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку Товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку відповідно до рішення Загальних зборів Товариства. Розмір щорічних відрахувань до нього не може бути меншим ніж 5 відсотків від суми чистого прибутку Товариства за рік.

Чистий прибуток може використовуватись Товариством за рішенням Загальних зборів для утворення фондів Товариства, виплати дивідендів, залишатися в розпорядженні Товариства або використовуватись іншим чином, прямо не забороненим законодавством.

7.7. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО 12 «Податки на прибуток».

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

основному чинних) на дату балансу

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

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

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

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

7.8. Податок на додану вартість

Товариство не є платником податку на додану вартість.

7.9.Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

7.9.1. Забезпечення

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

7.9.2. Виплати працівникам

Облік виплат персоналу в Товаристві та розкриття інформації у фінансовій звітності, а також формування забезпечень по виплатам персоналу здійснюється у відповідності до МСБО 19 «Виплати працівникам» та МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи».

Всі винагороди працівникам підприємства враховуються як поточні, відповідно до МСБО 19 «Виплати працівникам». Виплати працівникам включають:

- а) короткострокові виплати працівникам, такі як заробітна плата, оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність, участь у прибутку та премії (якщо вони підлягають сплаті протягом дванадцяти місяців після закінчення періоду);
- б) інші довгострокові виплати працівникам, включаючи додаткову відпустку за навчання, виплати з нагоди ювілеїв чи інші виплати за вислугу років, виплати за тривалою непрацездатністю, а також отримання частки прибутку, премії та відстрочену компенсацію, якщо вони підлягають сплаті після завершення дванадцяти місяців після закінчення періоду або пізніше;
- в) виплати при звільненні.

У процесі господарської діяльності підприємство сплачує обов'язкові внески за своїх працівників, в розмірі передбаченому Законодавством України.

Оплата праці працівників підприємства здійснюється згідно із затвердженим штатним розписом підприємства, із використанням даних табельного обліку робочого часу.

7.9.3. Пенсійні зобов'язання

Відповідно до українського законодавства, Товариство утримує внески із заробітної плати працівників до Пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної плати, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна

заробітна плата.

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

8.1. Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

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.

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

Дохід від продажу фінансових інструментів або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

а) Товариство передало покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;

б) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

в) суму доходу можна достовірно оцінити;

г) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

г) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

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

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

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

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

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

8.2. Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

8.3. Пов'язані сторони

Операції з пов'язаними сторонами визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони».

Пов'язана сторона – фізична особа або суб'єкт господарювання, пов'язані з суб'єктом господарювання, що складає свою фінансову звітність (у цьому стандарті він зветься “суб'єкт господарювання, що звітує”). а) Фізична особа або близький родич такої особи є пов'язаною.

Зв'язаними сторонами згідно стандарту не вважаються:

- а) два суб'єкти господарювання, просто тому, що вони мають спільного директора або іншого члена провідного управлінського персоналу, або тому, що член провідного управлінського персоналу одного суб'єкта господарювання має суттєвий вплив на інший суб'єкт господарювання;
 - б) два контролюючі учасники, просто тому, що вони здійснюють спільний контроль за діяльністю спільного підприємства;
 - в) особи, що надають фінансування;
 - г) профспілки;
 - д) комунальні служби;
 - е) департаменти та агентства органу державної влади, що не контролюють, не здійснюють спільного контролю або не мають суттєвого впливу на компанію, що звітує,
 - є) просто тому, що вони мають звичайні відносини з компанією (навіть якщо вони можуть обмежувати свободу дії компанії або брати участь у процесі прийняття рішень компанії);
 - ж) замовник, постачальник, суб'єкт господарювання, що отримав пільги (френчайзер), дистриб'ютор, генеральний агент, з яким компанія здійснює значний обсяг операцій, просто з причин економічної залежності, що виникає в результаті вищезазначеного.
- Правила взаємин із учасниками групи та особливості формування вартості послуг з адміністрування встановлюються договором.

8.4. Операції з іноземною валютою

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

Товариство протягом звітного періоду не проводило операцій з іноземною валютою.

8.5. Умовні зобов'язання та активи

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

9. Пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, Звіту про власний капітал за 2020 рік.

9.1. Грошові кошти та їх еквіваленти

	31 грудня 2020	31 грудня 2019
Грошові кошти у національній валюті (тис.грн.)	42	0
Всього	42	0

9.2. Депозити в банках

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство не має розміщених коштів на депозитних рахунках.

9.3. Фінансові інвестиції

Товариство станом на 31 грудня 2020 року має довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі в розмірі 35 000 000,00грн. що в повному обсязі складаються корпоративних прав ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» і обліковуються у балансі Товариства за балансовою вартістю.

9.4. Нематеріальні активи

Групи нематеріальних активів	Залишок на початок 2020 року		Надійшло за 2020рік	Вибуло за 2020рік		Нараховано амортизацію за 2020р	Залишок на кінець 2020 року	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Ліцензія	0	0	2	0	0		2	0
Всього	0	0	2	0	0		2	0

Надходження нематеріального активу відбулось лютому 2020р., а саме Товариство отримало Ліцензію на здійснення діяльності управління майном для фінансування об'єктів будівництва. Нематеріальні активи у вигляді права здійснення діяльності, а саме ліцензії мають невизначений термін використання, тому не підлягають амортизації.

9.5. Основні засоби

Групи основних засобів	Залишок на початок 2020 року		Надійшло за 2020рік	Вибуло за 2020 рік		Нараховано амортизацію за 2020р	Залишок на кінець 2020 року	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Машини та обладнання	63	8	0	0	0	16	63	24
Інструменти, прилади, інвернари	32	8				16	32	24
Всього	95	16	0	0	0	32	95	48

9.6. Інші активи

	31 грудня 2020 року	31 грудня 2019 року
Запаси	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	2	0
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	21	13

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги складається з заборгованості ТОВ «ПАРК АРЕНА» винагороди за перерахування коштів на фінансування будівництва 1 854,17 грн.

Поточні зобов'язання і забезпечення

	31 грудня 2020 року	31 грудня 2019 року
Забезпечення виплат персоналу та інші забезпечення	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	83	0
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	0	1
Заборгованість за розрахунками зі страхування	2	1
Заборгованість з оплати праці	9	4
Інші	3	287
Всього	99	293

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги складається із заборгованості по сплаті за оренду приміщення, яка погашається протягом 2-х місяців після підписання акту виконаних робіт.

Товариством заключений договір оренди приміщення з ФОП Олійничок Володимир Петрович і ФОП Романів Богдан Ярославович №14/02/19 від 14.02.2019р.

9.7. Власний капітал

Структура власного капіталу відображена у звіті про власний капітал.

Зареєстрований і фактично сплачений статутний капітал, відповідно до Статуту Товариства, становить 35 000 000,00 грн., статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами.

Засновником Товариства є юридична особа.

Станом на 31.12.2020 року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

№ з/п	Учасники	Частка володіння (%)
1	ТОВ «БАУ ХАУЗЕН»	100%

Нерозподілений Прибуток підприємства станом на 31 грудня 2020р. склав 388 941,36 грн.

9.8. Чистий дохід

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2020 рік склав 536 669,28грн., який складається із:

- Винагороди управителю за перерахування коштів на фінансування будівництва – 182 156,50грн.
- Винагороди управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю – 354512,78грн.

1.9 Інші фінансові доходи

Інші фінансові доходи за 2020 рік склали 178 409,70грн. – складаються з відсотків на залишок коштів на поточних рахунках Товариства.

9.9. Адміністративні та інші операційні витрати (тис.грн.)

2020 рік

Витрати на оплату праці	223
Витрати на соціальне страхування	49
Амортизація	33
Інші операційні витрати	195
Всього	500

9.10. Розшифровки суттєвих статей звіту про рух грошових коштів

Метою складання Звіту про рух грошових коштів є надання користувачам фінансової звітності повної, правдивої та неупередженої інформації про зміни, що відбулися у грошових коштах Товариства та їх еквівалентах (далі - грошові кошти) за звітний період.

При складанні фінансової звітності Товариством обрано спосіб складання Звіту про рух грошових коштів за прямим методом із застосуванням відповідної форми звіту. Звіт про рух грошових коштів за 2020 рік складений за прямим методом, що робить їх співставними.

У Звіті про рух грошових коштів Товариством розгорнуто наводяться суми надходжень та видатків грошових коштів, що виникають в результаті операційної, інвестиційної та фінансової діяльності протягом звітного періоду. Якщо рух грошових коштів у результаті однієї операції включає суми, які належать до різних видів діяльності, то ці суми у звіті наводяться Товариством окремо у складі статей щодо відповідних видів діяльності.

Надходження за період (рік), що закінчився 31 грудня 2020 (код рядка 3000 відповідно форми № 3), включають (тис.грн.):

Суттєві статті	2020р.
Винагорода управителю за перерахування коштів на фінансування будівництва	180
Винагорода управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю	355
Загалом (рядок 3000)	535

Інші витрачання за період (рік), що закінчився 31 грудня 2020р. (код рядка 3190 відповідно форми № 3), включають (тис.грн.):

Суттєві статті	2020р.
Повернення помилково перерахованих коштів	40
Списання витрат на розрахунково-касове обслуговування та інших послуг банку	5

Чистий рух коштів від операційної діяльності становив +331 тис. грн.;

Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності -2 тис. грн.;

Чистий рух коштів від фінансової діяльності -287 тис. грн.

Усього чистий рух грошових коштів за звітний період +42 тис. грн.

9.11. Управління активами

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. ФФБ не є юридичними особами за законодавством України. Повноваження з управління діяльністю таких фондів фактично передані Товариству. Фонди мають свої поточні рахунки в банках, на яких утримуються грошові кошти, які ще не були інвестовані в активи, що відповідають вимогам інвестиційної програми певного фонду. ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» обліковує майно, передане в управління на окремих Балансах Фондів фінансування будівництва. Станом на 31.12.2020 року зведений баланс Фондів включає наступні статті:

- 1) дебіторська заборгованість за розрахунками а виданими авансами – 72863 тис. грн.;
- 2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 7588 тис. грн.;
- 3) цільове фінансування – 80451 тис. грн.

В 2020 році було створено чотири ФФБ:

ФФБ-1 - Багатоквартирний житловий комплекс з вбудованоприбудованими приміщеннями громадського призначення на вул.Стрийській,121 та вул.Стрийській,131 2-га черга будівництва;

ФФБ-2 - Багатоквартирний житловий будинок у м. Дубляни Жовківського району Львівської області, (Вальдхаузен (Waldhausen));

ФФБ-3 - Багатоквартирний житловий комплекс з вбудованоприбудованими приміщеннями громадського призна на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 3 черга;

ФФБ-4 - Багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом на вул. В.Великого,3 м. Дубляни, Жовківського району, Львівської області (будинок №2 на генплані).

Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні

	Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні	Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2020р., грн.
1.	Багатоквартирний житловий комплекс з вбудованоприбудованими приміщеннями громадського призначення на вул.Стрийській,121 та вул.Стрийській,131 2-га черга будівництва	49 187 250,94
2.	Багатоквартирний житловий будинок у м. Дубляни Жовківського району Львівської області, (Вальдхаузен (Waldhausen))	4 332 280,94
3.	Багатоквартирний житловий комплекс з вбудованоприбудованими приміщеннями громадського призна на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 3 черга	26 762 057,91
4.	Багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом на вул. В.Великого,3 м. Дубляни, Жовківського району, Львівської області (будинок №2 на генплані)	169 395,94

Застосування нових та переглянутих МСФЗ

Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку внесено зміни в такі стандарти як:
МСФЗ 15 «Виручка за договорами з покупцями» - набув чинності 01.01.2018р.;
МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» - набув чинності 01.01.2018р.;
МСФЗ 17 «Оренда» - набув чинності 01.01.2019р.

10. Основні припущення, оцінки та судження

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

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

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентовані МСФЗ, відсутні.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

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

а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в Звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

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

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

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

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

4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожному звітну дату Товариство проводить аналіз фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

4.6. Використання ставок дисконтування

В Товаристві протягом звітного періоду не обліковувалися активи або зобов'язання, які вимагають дисконтування, внаслідок чого керівництво не здійснювало професійні судження щодо розміру таких ставок станом на кінець звітного періоду.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані

Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, витратний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки

	дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.		
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Товариства обліковуються довгострокові фінансові інвестиції у розмірі 35 000 000, 00 (тридцять п'ять мільйонів гривень 00 копійок), що в повному обсязі складаються корпоративних прав ТОВ «БАУ ХАУЗЕН», що обліковуються у балансі Товариства за балансовою вартістю. Також на балансі Товариства обліковуються грошові кошти в розмірі 41 744,39 грн:

40521,58грн. - на поточному банківському рахунку в АТ «АЛЬФА БАНК»;

1222,81грн. - на поточному банківському рахунку в АТ АКБ «ЛІВВІВ».

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

6.1. Статутний капітал

Зареєстрований статутний капітал Товариства складає 35 000 000,00 (тридцять п'ять мільйонів) грн. Станом на 31 грудня 2020 р. статутний капітал сформований у повному обсязі.

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Умовні зобов'язання

7.1.1. Судові позови

Станом на 31 грудня 2020р. Товариство від власного імені і за власний рахунок не являється учасником судових процесів та проти Товариства не висувалися претензії та відсутні будь-які судові позови.

7.1.2. Оподаткування

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

7.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Товариство здійснює свою діяльність в умовах загальної кризи вітчизняного економічного середовища, яка характеризується обмеженістю внутрішнього інвестиційного потенціалу, низькою привабливістю секторів економіки для інвесторів, зниженням конкурентоспроможності національної економіки, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, відносно високим рівнем інфляції та на яку впливає зниження темпів економічного розвитку у світовій економіці та, більшою мірою, суспільно-політичні події в країні. Керівництво не виключає існування ймовірності того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

7.3. Розкриття інформації про пов'язані сторони

До пов'язаних сторін належать:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під

контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;

- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником;
- члени провідного управлінського персоналу Товариства;
- близькі родичі особи управлінського персоналу Товариства;
- компанії, що контролюють Товариство, або здійснюють суттєвий вплив, або мають

суттєвий відсоток голосів у Товаристві;

Станом на 31 грудня 2020 року пов'язаними особами Товариства є:

- Товариство з обмеженою відповідальністю «БАУ ХАУЗЕН» код за ЄДРПОУ 42757518.
- Кінцеві бенефіціари Товариства – Куксгаузен Віктор, Олійничок Володимир Петрович.
- Директор Товариства – Золотухін Іван Валерійович.

Операції з пов'язаними сторонами здійснювались Товариством на загальних підставах, за звичайними цінами.

7.4. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.4.1. Кредитний ризик

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

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація (публічна інформація, що розкривається банками щодо звітності тощо) щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);
- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами та випадки дефолту та неповернення депозитів протягом останніх п'яти років.

Станом на 31 грудня 2020р. у Товариства відсутні фінансові активи, і, відповідно, будь-які застави та інші форми забезпечення.

7.4.2. Ринковий ризик

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

Інший ціновий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи

причинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його мітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів зменшення цінового ризику Товариство буде використовувати диверсифікацію активів та отримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

Валютний ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Валютні ризики Товариства виникають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті. Товариство у звітньому періоді не інвестувало кошти в банківські депозити в іноземній валюті та в цінні папери, номіновані в доларах США.

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

Товариство немає активів, розміщених у боргових зобов'язаннях з відсотковою ставкою.

7.4.3. Ризик ліквідності

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

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнози потоків грошових коштів від операційної діяльності.

7.5. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;

- забезпечити належний прибуток учасникам Товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику.

Керівництво Товариства планує здійснювати огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство буде здійснювати регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

7.6. Події після дати Балансу

Політична та економічна криза в Україні може стати приводом економічних проблем на поточний період. Має місце суттєва девальвація гривні до основних валют, яка спричинюється макроекономічними факторами. Звертаємо Вашу увагу на те, що в Україні існують певні невизначеності пов'язані із непередбачуваними наслідками розповсюдженими вірусом COVID-19. Обставини спричинені Пандемією, впливають на економічну ситуацію в державі. У зв'язку з неможливістю передбачити наслідки впливу COVID-19 на економічний розвиток, на сьогодні є неможливим достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної та епідеміологічної ситуації на фінансовий стан Товариства.

Директор

Головний бухгалтер



Золотухін Іван Валерійович

Мирош Любов Миколаївна

Пропиновано та скріплено

36 аркушів

Консул

Директор

АФ "Консул"

Мельник А.Р.

