

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 31.12.2021 року**

**Адресат**

Учасникам та керівництву ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП», фінансова звітність якого перевірялася; Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

**Думка**

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» (далі Товариство), (ЄДРПОУ-42797655; місцезнаходження - 79069, м. Львів, вул. Шевченка, 317), що складається з Балансу Товариства (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2021 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2021 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2021 рік, Звіту про власний капітал за 2021 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 2021 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає вимогам законодавства, зокрема Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 №996-XIV щодо складання фінансової звітності.

## **Основа для думки**

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з 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.

## **Інші питання**

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2020р., був проведений ТОВ АФ «Консул» і за даний період була висловлена немодифікована думка.

## **Суттєва невизначеність, що стосується безперервної діяльності**

Ми звертаємо увагу на інформацію, викладену в Примітці 11.10, до цієї фінансової звітності, щодо оцінення Товариством подальших подій, що відбулися після дати балансу.

Так, 24 лютого 2022р. розпочалося військове вторгнення Російської Федерації на територію України. Тому є вірогідність того, що дана подія, може поставити під сумнів прийнятність облікових політик, що були використані Товариством при складанні фінансової звітності. Ці події ставлять під сумнів обґрунтованість припущення про безперервність діяльності.

Подальші події та обставини, що можуть стати підставою для сумнівів у здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі є:

- просування військ агресора вглиб території України;
- ракетні обстріли території Львівської області, наслідком яких може стати знищення або часткове пошкодження майна Товариства (офісних приміщень) та майна довірителів;
- втрата персоналу Товариства внаслідок наступних етапів мобілізації населення до Збройних сил України;
- значний ризик використання матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;
- ймовірний сумнів у майбутній здатності Товариства, його клієнтів та постачальників виконати умови діючих та майбутніх договорів;
- ймовірний сумнів у майбутній здатності довірителів Товариства виконати умови діючих договорів щодо участі у фонді фінансування будівництва;
- суттєвий ріст цін на будівельні матеріали і паливно мастильні матеріали, внаслідок чого підвищились ціни на квадратний метр житла.

Все наведене вказує на наявність суттєвої невизначеності, що може викликати сумніви в здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

### **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 фінансових інвестицій в дочірнє підприємство ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» в сумі 35 000 000,00грн. (частка в розмірі 99,99716%). Дані фінансові інвестиції обліковуються в ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» за історичною собівартістю (балансовою вартістю), відповідно до п. 9.26 Міжнародного стандарту фінансової звітності для малих і середніх підприємств, а саме для обліку своїх інвестицій у дочірнє підприємство Товариство прийняло облікову політику та відображає дані інвестиції за собівартістю за вирахуванням зменшення корисності.

Також Товариство скористалося підпунктом і, б. п.9.3 Міжнародного стандарту фінансової звітності для малих і середніх підприємств та не подавало консолідованої фінансової звітності з дочірнім підприємством. Також звертаємо увагу, що за 2021 рік дочірнє підприємство ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» не проводило господарської діяльності, відповідно не отримувало ні прибутків, ні збитків.

Крім цього, відповідно до статті 12 Закону України Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні №966, підприємства, що контролюють інші підприємства, можуть не подавати консолідованої фінансової звітності, якщо разом із контрольованими підприємствами їхні показники на дату складання річної фінансової звітності не перевищують двох із таких критеріїв:

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.

Враховуючи критерії визначення підприємств, ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» і ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» є мікропідприємствами і їхні показники на звітну дату складання річної фінансової звітності не перевищують дані критерії.

Відповідно дана фінансова звітність ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» є єдиною фінансовою звітністю ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» за 2021 рік.

Ми провели аналіз та дослідження даного питання і можемо підтвердити вартість фінансових інвестицій, що відображені у рядку 1035 «Інші фінансові інвестиції» Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31.12.2021 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 Товариства методика відображення фінансових інвестицій є належною.

### **Пояснювальний параграф**

Звертаємо увагу на Примітку 1.1 про те, що ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» виступає материнською компанією щодо ТОВ «БАУ ХАУЗЕН». При цьому ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» виступає материнською компанією відносно ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП».

В зв'язку з цим, ми вважаємо, що інформація щодо структури власності та пов'язаних осіб Товариства є непрозорою, так як неможливо визначити всіх власників істотної участі через наявність у структурі власності конструкцій щодо взаємного контролю (зустрічні довгострокові інвестиції) однієї особи над іншою, що при цьому діють за вказівками кінцевих бенефіціарних власників.

Вищевказана інформація може в майбутньому мати негативний вплив на діяльність Товариства.

Нашу думку не було модифіковано щодо цих питань.

### **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.

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

Даний розділ складений відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку №555 від 22.07.2021р.

ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» є товариством з обмеженою відповідальністю – фінансовою установою відповідно до вимог законодавства України, виключним видом діяльності якої є надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення). Товариство є управителем фондів, яке діє від свого імені в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно законодавства України.

Діяльність Товариства регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю №978-IV від 19.06.2003р., та нормативно-правовими актами регулятора, а саме:

-Положенням про провадження професійної діяльності на ринках капіталу- діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.

-Ліцензійними умовами провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.

-Положенням щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками №1597 від 01.10.2015р.

-Положенням про порядок складання та подання адміністративних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №346 від 09.07.2020р.

-Порядком підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва №275 від 07.07.2009р.

1.Товариство відповідно до ст. 4 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю №978-IV від 19.06.2003р. дотримується розміру статутного капіталу. Так, статутний капітал Товариства становить не менше одного мільйона євро в гривневому еквіваленті і був повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном.

2.Товариство дотримується вимог законодавства щодо ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів, відповідно до ст.11, розділу V, Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.

3.Товариство дотримується вимог законодавства щодо розмежування обліку власних коштів та залучених коштів від довіритель, з можливістю оперативного відображення дебету та кредиту рахунків, відповідно до ст.4, підрозділу 3, розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.

4.Товариство веде облік прав вимог довіритель фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного управителем фонду окремо, відповідно до ст.4, підрозділу 3, розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.



5. Товариство дотримується вимог законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління, і веде його на окремому рахунку.

6. Товариство дотримується вимог законодавства щодо ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя, відповідно до ст.4, підрозділу 3, розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.

7. Товариство дотримується вимог законодавства щодо розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні, відповідно до ст.4, підрозділу 3, розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.

8. Товариство щомісяця отримує від забудовника звітність за кожним об'єктом будівництва, складену згідно «Порядку підготовки та надання звітності забудовником ФФБ за кожним об'єктом будівництва №275 від 07.07.2009р., а саме звітність «Інформація про використання коштів» за кожний місяць звітного року, на предмет цільового використання коштів забудовником (розкривається інформація про цільове використання коштів, інформація щодо понесених витрат на оплату послуг управителю, інформація щодо розшифровки розподілу робіт, виконаних забудовником та підрядними організаціями та інша інформація).

9. Товариство, відповідно до розділу 7 пункту 2, підпункту 9 «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних з паперів та фондового ринку» №555 від 22.07.2021р., розкриває інформацію про вартість будівництва в розрізі кожного ФФБ.

10. Товариство, відповідно до ст. 18 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978-IV від 19.06.2003р., щомісячно складає акт виконання профінансованих робіт та контролю дотримання Забудовником умов та зобов'язань згідно Договору про організацію будівництва з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва. Це «Акт контролю виконання Забудовником умов та зобов'язань згідно Договору про організацію спорудження об'єкту будівництва».

В даному акті міститься інформація про хід виконання будівельно-монтажних робіт, про цільове використання коштів Забудовником, можливі недоліки в роботі Забудовника, зростання вартості будівництва, змін основних технічних характеристик та погіршення споживчих властивостей будинку, висновок про можливість подальшого фінансування Забудовника.

11. Товариство в повному обсязі розкриває інформацію про залучення коштів щодо управління майном ФФБ виду А, відповідно до вимог Положення

про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.

12.Товариство, формує резервний фонд, що передбачено установчими документами в розмірі не менше ніж 5% суми чистого прибутку.

13.Товариство, відповідно до п.10 розділу V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р., для забезпечення виконання своїх зобов'язань перед довірцями ФФБ, відповідно до правил ФФБ і укладених договорів про участь у ФФБ, для кожного об'єкта будівництва, формує та постійно підтримує в процесі здійснення своєї діяльності оперативний резерв у визначеному ним розмірі.

Розмір оперативного резерву, який формується не може бути менше п'яти відсотків від суми коштів, залучених від відповідних довірцелів певного ФФБ. Кошти оперативного резерву є строковими коштами і розміщуються на вкладних (депозитних) рахунках у банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Станом на 31.12.2021р., оперативний резерв сформований за рахунок залучених в управління коштів становить 18 135 396,23 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 19 листопада 2021 року, на рівні uaAAA, національним рейтинговим агентством РА "Експерт-Рейтинг";

- АТ АКБ «ЛЬВІВ». Рейтинг АТ АКБ «ЛЬВІВ» підтверджено 3 грудня 2021року. на рівні uaAA- національним рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агенство «ІВІ-Рейтинг».

Дані банківські установи відповідають кредитному рейтингу та відповідному інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою (відповідно до Постанови КМУ №665 від 26.04.2007р.).

14.Товариством було повністю розкрито інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на 31.12.2021р., відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності №163 від 19.03.2021р.

ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» створене 05.02.2019р. відповідно до Статуту затвердженого Загальними зборами Учасників. Статутний капітал Товариства станом на 31.12.2021р. складає 35 000 001 тис. грн.



Засновниками Товариства станом на 31.12.2021р., відповідно витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб виступають:

-ТОВ "БАУ ХАУЗЕН" (ЄДРПОУ 42757518). Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 35 001 000,00грн. (99,997%);

-Олійничок Володимир Петрович. Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 200,00 грн.(0,00057%);

-Куксгаузен Віктор. Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 500,00 грн. (0,001%);

-Романів Богдан Ярославович. Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 300,00 грн.(0,00085%).

Інформація про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) Товариства:

-Олійничок Володимир Петрович. Тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу: 50%. Відомість про юридичну особу, через яку здійснюється опосередкований вплив на Товариство: ТОВ "БАУ ХАУЗЕН";

-Куксгаузен Віктор. Тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу: 50%. Відомість про юридичну особу, через яку здійснюється опосередкований вплив на Товариство: ТОВ "БАУ ХАУЗЕН".

Додатково звертаємо увагу, що в листопаді 2021р. засновники Олійничок Володимир Петрович, Куксгаузен Віктор і Романів Богдан Ярославович подали в НКЦПФР документи для погодження наміру набуття істотної участі у професійному учаснику фондового ринку.

15. ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» виступає материнською компанією для ТОВ "БАУ ХАУЗЕН" (дочірня компанія), ЄДРПОУ 42757518, Україна, Місцезнаходження: Україна, 79069, Львівська обл., місто Львів, вул. Шевченка, будинок 317. Розмір внеску ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» у статутний фонд ТОВ "БАУ ХАУЗЕН" складає 35 000 000,00 грн.(99,997%)

ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» виступає дочірньою компанією для ТОВ "БАУ ХАУЗЕН" (материнська компанія), ЄДРПОУ 42757518, Україна, Місцезнаходження: Україна, 79069, Львівська обл., місто Львів, вул. Шевченка, будинок 317. Розмір внеску "БАУ ХАУЗЕН" у статутний фонд ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» складає 35 000 000,00 грн.(99,997%).

16.Товариство, відповідно до розділу ІХ, пункту 1 Положення щодо прудеційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками №1597 від 01.10.2015р. розраховує прудеційні нормативи. Товариство дотримується вимог щодо показників, що обмежують ризики в його діяльності у процесі надання фінансових послуг протягом всього строку провадження фінансовою установою діяльності, зазначеної в ліцензії.

На підставі отриманих облікових даних аудиторами проведений аналіз даних нормативів станом на 31 грудня 2021р. встановлено:

№	Найменування показників	Нормативне значення	Значення станом на 31.12.21р.
	2	3	4
1	Коефіцієнт залучення коштів	не більше 50	7.87
2	Норматив поточної ліквідності	не менше 20%	72,9467%
3	Норматив платоспроможності	не менше 8 %	99,9212%
4	Розмір резервного фонду	не менше 5 %	1 252,61

- Коефіцієнт залучення коштів розраховується як співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу фінансової установи - управителя.
- 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.
- Для розрахунку нормативу платоспроможності активи Товариства поділяються на групи за ступенем ризику та підсумовуються з урахуванням відповідних коефіцієнтів зваження.
- Розмір резервного фонду. 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 пруденційних нормативів, ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» дотримується встановлених Положенням № 1597 нормативів ведення діяльності. Значення нормативів поточної ліквідності та платоспроможності є вищими від мінімально необхідних для фінансової компанії. Це свідчить про платоспроможність та ліквідність активів фінансової компанії і також про 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, номер запису №14151020000046386
Дата реєстрації (внесення змін)	04.02.2019р.

<b>Статуту</b>	
<b>Номер, серія, дата видачі та термін дії ліцензії на здійснення діяльності</b>	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
<b>Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи</b>	№ 1204 від 21.05.2019р.
<b>Основні види діяльності</b>	КВЕД 64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у

**Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є:**

Аудитор Мельник Андрій Романович, сертифікат серії А№006044 від 26.12.2005 року (номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності – № 100445).



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);

Рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг №76/2 від 16.12.2021р.

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

Вебсторінка аудитора: [www.consul-audit.com.ua](http://www.consul-audit.com.ua)

Дата і номер договору:

№2 від 03.12.2021р.

Дата початку та дата закінчення аудиту:

03.12.2021р. по 03.03.2022р.

Дата Звіту незалежного аудитора:

03.03.2022 р.



Додаток 1  
до Національного положення (стандарту)  
бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2022	01	01
42797655		
UA46060250010615203		
240		
64.99		

Назва підприємства **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ХАУЗЕН ГРУП"**

Місцезнаходження підприємства **Львівська** за КАТОТТГ <sup>1</sup>

Юридично-правова форма господарювання **Товариство з обмеженою відповідальністю** за КОПФГ

Код економічної діяльності **Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.** за КВЕД

Кількість працівників <sup>2</sup> **6**

Адреса, телефон **вулиця Шевченка, буд. 317, м. Львів, Львівська обл., 79069** 0672867419

Відомості про розмір: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), де показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

V
---

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

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
матеріальні активи	1000	2	14
первісна вартість	1001	2	46
накопичена амортизація	1002	-	32
завершені капітальні інвестиції	1005	-	-
основні засоби	1010	47	25
первісна вартість	1011	95	122
знос	1012	48	97
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	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	35 000	35 000
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	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>35 049</b>	<b>35 039</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	-	-
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховання	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	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	21	29
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	42	101
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	42	101
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-

резерв збитків або резерв належних виплат	1182	-	-
резерв незароблених премій	1183	-	-
інші страхових резерв	1184	-	-
оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	65	130
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	35 114	35 169

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
реєстрований (шаровий) капітал	1400	35 000	35 001
внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
капітал у довірях	1405	-	-
власницький капітал	1410	-	-
власницький дохід	1411	-	-
виконані курсові різниці	1412	-	-
первинний капітал	1415	-	1
розподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	12	26
виплинений капітал	1425	( - )	( - )
виплинений капітал	1430	( - )	( - )
інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	35 012	35 028
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
вексільні зобов'язання	1505	-	-
довгострокові кредити банків	1510	-	-
інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	83	120
розрахунками з бюджетом	1620	5	5
у тому числі з податку на прибуток	1621	3	3
розрахунками зі страхування	1625	2	3
розрахунками з оплати праці	1630	9	13
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	3	-
Усього за розділом III	1695	102	141
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів нерезидентного підприємства	1800	-	-
Баланс	1900	35 114	35 169

Керівник  **ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ**

Головний бухгалтер **Мирош Любов Миколаївна**

1 Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць на території територіальних громад.  
2 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.



Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ХАУЗЕН ГРУП"**

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2022	01	01
42797655		

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

Форма № 2 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	1 108	537
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	1 108	537
збиток	2095	( - )	( - )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	514	-
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 1 604 )	( 500 )
Витрати на збут	2150	( - )	( - )
Інші операційні витрати	2180	( - )	( - )
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	18	37
збиток	2195	( - )	( - )
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	178
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	( - )	( - )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( - )	( - )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-



<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	18	215
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(3)	(3)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	15	212
збиток	2355	( - )	( - )

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	15	212

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	8	-
Витрати на оплату праці	2505	359	223
Відрахування на соціальні заходи	2510	79	49
Амортизація	2515	82	33
Інші операційні витрати	2520	1 076	195
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	1 604	500

## 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

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2022 01 01

42797655

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ за ЄДРПОУ "ХАУЗЕН ГРУП"**

(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**за **Рік 2021** р.Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	1 111	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	514	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	108	40
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 1 039 )	( 112 )
Праці	3105	( 301 )	( 175 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 78 )	( 48 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 69 )	( 42 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 3 )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 64 )	( 42 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( - )	( - )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 109 )	( - )
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	( 8 )	( 45 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>129</b>	<b>331</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-



Витрачання на придбання фінансових інвестицій	3255	( - )	( - )
необоротних активів	3260	( 71 )	( 2 )
Виплати за деривативами	3270	( - )	( - )
Витрачання на надання позик	3275	( - )	( - )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( - )	( - )
Інші платежі	3290	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>-71</b>	<b>-2</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	1	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	163
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	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>1</b>	<b>-287</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>59</b>	<b>42</b>
Залишок коштів на початок року	3405	42	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	101	42

Керівник

Головний бухгалтер



**ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ**

Мирош Любов Миколаївна



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку та матеріальне дохоочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	1	-	-	-	-	(1)	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	1	-	1
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	<b>35 001</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35 028</b>

Керівник

**ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ**

Головний бухгалтер

**Мирош Любов Миколаївна**



## ПРИМІТКИ

### до фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП» за 12 місяців 2021 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 за 31 грудня 2021 року;
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 12 місяців 2021 року;
- Звіт про рух грошових коштів за 12 місяців 2021 року;
- Звіт про власний капітал за 12 місяців 2021 року.

#### 1. Загальна інформація про ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП» (далі Товариство)

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 2021р. 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 99,99715 % статутного капіталу Товариства;
- ✓ Куксгаузен Віктор - Німеччина, 63452, місто Ханау, Хемніцтер Штрассе, 11; посвідка про постійне проживання №900053221, запис №19761218-06377, дата видачі – 06.04.2021 р., орган, що видав – 4601; громадянин Німеччини; реєстраційний номер облікової картки платника податків №2811120372; 18.12.1976 року народження, що володіє 0,00143 % статутного капіталу Товариства;



- ✓ Романів Богдан Ярославович – Україна, Львівська обл., м. Червоноград, вул. Шухевича, б.10, кв.85; громадянин України, паспорт серії КВ №524239, виданий Червоноградським МВ УМВС Україні у Львівській обл. 28.11.2000 р.; реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3080221234; 01.05.1984 року народження, що володіє 0,00085 % статутного капіталу Товариства;
- ✓ Олійничок Володимир Петрович - Україна, Львівська обл., м. Червоноград, вул. Ст. Бандери, б.2, кв.14; громадянин України, паспорт серії КА №132413, виданий Червоноградським МВ УМВС Україні у Львівській обл. 28.03.1996 р.; реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2924503098; 26.01.1980 року народження, що володіє 0,00057 % статутного капіталу Товариства.

У Товариства немає відокремлених підрозділів та філій.

Загальний розмір статутного капіталу Товариства становить 35 001 000,00 (Тридцять п'ять мільйонів одна тисяча) 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.**

**В своїй діяльності Товариство використовує міжнародний стандарт фінансової звітності для малих і середніх підприємств**

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 2021р.ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» має створено 5 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 2021р. - 77 892 786,40 грн;
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 2021р. - 17 172 558,64 грн.;
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 2021р. - 86 958 586,10 грн.;
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 20.11.2020р. - сума залучених коштів станом на 31 грудня 2021р. - 39 301 154,80 грн.
5. Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 у м.Львові, 4 черга будівництва (будинок №4 за генпланом) – дата створення 19.07.2021р. – сума залучених коштів станом на 31 грудня 2021р. - 54 424 244,50 грн..

### **1.1.Наявність у ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» материнських/дочірніх компаній**

ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» виступає материнською компанією для ТОВ "БАУ ХАУЗЕН" (дочірня компанія), ЄДРПОУ 42757518, Україна, Місцезнаходження: Україна, 79069, Львівська обл., місто Львів, вул. Шевченка, будинок 317. Розмір внеску ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» у статутний фонд ТОВ "БАУ ХАУЗЕН" складає 35 000 000,00 грн.(99,997%)

ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» виступає дочірньою компанією для ТОВ "БАУ ХАУЗЕН" (материнська компанія), ЄДРПОУ 42757518, Україна, Місцезнаходження: Україна, 79069,

Львівська обл., місто Львів, вул. Шевченка, будинок 317. Розмір внеску "БАУ ХАУЗЕН" у статутний фонд ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» складає 35 000 000,00 грн.(99,997%).

## **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.

### **Судження щодо впливу COVID-19**

У 2021 році продовжувалося поширення пандемії спричиненої COVID-19. Наразі, достеменно оцінити вплив COVID-19 на діяльність Товариства через падіння платоспроможності клієнтів не можливо.

Негативний вплив на світову економіку і невизначеність щодо подальшого економічного зростання можуть в майбутньому негативно позначитися на фінансовому становищі і фінансових результатах Товариства. Керівництво Товариства уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на Товариство.

## **5.Звітний період фінансової звітності**

Звітним періодом, за який сформована фінансова звітність Товариства, є період з 01 січня 2021 року по 31 грудня 2021 року. Звітність була затверджена керівництвом 31 січня 2022р. Але в зв'язку з виникненням значущих подій після 24.02.2022р. звітність була переглянута 01.03.2022р

## **6. Суттєві положення облікової політики.**

### **6.1.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.

### **6.2.Загальні положення щодо облікових політик**

#### **6.2.1.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.

#### **6.2.2.Інформація про зміни в облікових політиках**

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операції, інших події або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

## **6.3.Облікові політики щодо фінансових інструментів**

### **6.3.1.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.

### **6.3.2.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.

### **6.3.3.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.

### **6.3.4. 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'юнктурі 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.

### **6.3.5. 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.

### **6.3.6. 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 ефективної ставки відсотку та будь-яка різниця між чистим надходженнями та вартістю погашення визнається у прибутках чи збитках протягом періоду дії запозичень із використанням ефективної ставки 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.

### **6.3.7. Згорання фінансових активів та зобов'язань**

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

## **6.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів**

### **6.4.1. Визнання та оцінка основних засобів**

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

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

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 імпорتنі 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 20000 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 пряmlinіним 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 відображати 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.

#### **6.4.2. 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.

#### **6.4.3. Амортизація основних засобів.**

Амортизація основних засобів Товариства нараховується пряmlinіним 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 мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує 20000 гривень	2
група 5 - транспортні засоби	5
група 6 - інструменти, прилади, інвентар, меблі	4
група 7 - тварини	6
група 8 - багаторічні насадження	10
група 9 - інші основні засоби	12

#### **6.4.4. 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.

#### **6.4.5. 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.

#### **6.5. Оренда**

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

#### **6.6. 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.

#### **6.7. 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

## **6.8.Податок на додану вартість**

Товариство не є платником податку на додану вартість.

## **6.9.Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань**

### **6.9.1.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.

### **6.9.2.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.

### **6.9.3.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.

## **7.Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності**

### **7.1.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.

## **7.2. 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.

## **7.3. 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.

#### 7.4. 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.

#### 7.5. 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.

### 8. Пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, Звіту про власний капітал станом на 31 грудня 2021 року.

#### Розшифровка статей Балансу

##### 8.1. Основні засоби і інші необоротні матеріальні активи

Основними засобами в Товаристві вважаються ті активи, які воно придбає (створює) з метою використання їх у процесі своєї основної діяльності, а також для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання яких більше одного року і первісна вартість яких перевищує 20000,00 грн. Одиницею обліку основних засобів вважається окремий об'єкт. Всі об'єкти основних засобів розподілені на окремі групи.

Балансова вартість, сума накопиченої амортизації та рух необоротних активів за 2021 рік (тис. грн.)

Групи основних засобів	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності	Залишок на кінець року	
	первісна (переоцінена) вартість	знос		первісна (переоцінена) вартість	знос			первісна (переоцінена) вартість	знос
Машини та обладнання	63	24	-	-	14	-	63	38	
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	32	24	-	32	32	8	-	-	
Інші необоротні матеріальні активи			59	-	-	59	-	59	
<b>Разом</b>	<b>95</b>	<b>48</b>	<b>59</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>122</b>	

Знос (амортизація) основних засобів нараховується щомісячно.

Інвестиції у капітальне будівництво за звітний період відсутні.

Витрати на ремонт та обслуговування, а також для підтримання об'єкта в робочому стані, включаються у звіт про прибутки та збитки за період, до якого вони відносяться. Доходи чи витрати від вибуття основних засобів визначаються шляхом порівняння надходжень від реалізації та балансової вартості і включаються в інші доходи або витрати від діяльності. Товариство обліковує на балансі повністю амортизовані основні засоби без дооцінки у зв'язку з невизначеністю їх подальшого терміну експлуатації.

Основні засоби, щодо яких існують обмеження права власності на звітну дату, відсутні.  
 Основні засоби, придбані за рахунок цільового фінансування, відсутні.  
 Основні засоби, що є предметом застави відсутні  
 Основні засоби, що знаходяться на консервації на дату кінця звітного періоду, відсутні.

## 8.2. Нематеріальні активи

Групи нематеріальних активів	Залишок на початок 2021 року		Надійшло за 12 місяців 2021 року	Вибуло за 12 місяців 2021 року		Нараховано амортизацію за 12 місяців 2021р	Залишок на 31 грудня 2021 року	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Ліцензія	2	-	-	-	-	-	2	-
Програма "Busness automation software. Client License for 5 user PROF"			12				12	
Підсистема обліку діяльності ФФБ			24			7	7	7
ІС Підприємство Бухгалтерія 8			8			25	25	25
<b>Всього</b>	<b>2</b>		<b>44</b>			<b>32</b>	<b>46</b>	<b>32</b>

У грудня 2021р. Товариство придбало ліцензію на програму "Busness automation software. Client License for 5 user PROF" і ввело в експлуатацію 30.12.2021р. Термін корисного використання 10 років. Амортизація на неї почне нараховуватись з січня 2022р.

## 8.3. Довгострокові фінансові інвестиції (рядок 1035 Балансу)

Товариство станом на 31 грудня 2021 року має довгострокові фінансові інвестиції, в розмірі 35 000 000,00грн. що в повному обсязі складаються з внеску в статутний капітал ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» і обліковуються у балансі Товариства за собівартістю за вирахуванням зменшення корисності.

## 8.4. Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155 Балансу)

	31 грудня 2021р	31 грудня 2020р
Інша поточна дебіторська заборгованість включає оплату за абонентське обслуговування та інформаційний супровід	29	21

## 8.5. Грошові кошти та їх еквіваленти

	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Грошові кошти у національній валюті (тис.грн.) на р/р в банку	101	42

<b>Всього</b>	101	42
---------------	-----	----

83 693,96 грн. - на поточному банківському рахунку в АТ «АЛЬФА БАНК»;  
17 002,72грн. - на поточному банківському рахунку в АТ АКБ «ЛЬВІВ».

## 8.6. Власний капітал

Структура власного капіталу відображена у звіті про власний капітал.

Зареєстрований і фактично сплачений статутний капітал, відповідно до Статуту Товариства, становить 35 001 000,00 грн., статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами.

**Засновником Товариства є юридичні і фізичні особи.**

Станом на 31 грудня 2021 року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

№ з/п	Учасники	Частка володіння (%)
1	ТОВ «БАУ ХАУЗЕН»	99,99715
2	Куксгаузен Віктор	0,00143
3	Романів Богдан Ярославович	0,00085
4	Олійничок Володимир Петрович	0,00057

Станом на 22.02.2019р. ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» внесло 35 000 000 грн. в статутний капітал нашого Товариства. Станом на 11.10.2021р. було прийнято рішення прийняти до складу засновників Олійничка Володимира Петровича і Куксгаузена Віктора, які внесли по 500грн. кожен, внаслідок чого був збільшений статутний капітал на 1000,00 грн. Станом на 04.11.2021р. Олійничок Володимир Петрович передав Романіву Богдану Ярославовичу свою частку в розмірі 300,00 грн.

В листопаді 2021р. Олійничок Володимир Петрович, Романів Богдан Ярославович і Куксгаузен Віктор подали документи в НКЦПФР для погодження наміру набуття або збільшення особою істотної участі у професійному учаснику фондового ринку.

Нерозподілений прибуток Товариства станом на 31 грудня 2021р. склав 26 тис.грн.

## 8.7. Поточні зобов'язання і забезпечення

	31 грудня 2021р	31 грудня 2020р
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	120	83
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	5	5
Заборгованість за розрахунками зі страхування	3	2
Заборгованість з оплати праці (заборгованість була погашена в січні 2022р.)	13	9
<b>Всього</b>	<b>141</b>	<b>102</b>

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги складається із заборгованості по сплаті послуг технічного нагляду за об'єктами будівництва, яка погашається протягом 30 днів після підписання акту виконаних робіт і заборгованості по сплаті бюджетних платежів і заробітної плати за грудень 2021р.

## Розшифровка статей Звіту про фінансові результати

### 8.8. Чистий дохід від реалізації продукції (рядок 2000)

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 12 місяців 2021 року склав 1108 тис.грн. який складається із:

- Винагороди управителю від забудовника за перерахування коштів на фінансування будівництва – 458 тис.грн.
- Винагороди управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю – 650 тис.грн.

### 8.9. Інші операційні доходи (рядок 2120)

Інші операційні доходи за 12 місяців 2021 року склали 514 тис.грн. – складаються з відсотків на залишок коштів на поточних рахунках Товариства.

### 8.10. Адміністративні витрати (рядок 2130)

12 місяців 2021 року

Матеріальні затрати	8
Витрати на оплату праці	359
Витрати на соціальне страхування	79
Амортизація	82
Інші операційні витрати	1076
<b>Всього</b>	<b>1604</b>

### 8.11. 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 12 місяців 2021 року 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 від реалізації послуг (рядок 3000) складає 1111,00 тис. грн і включає:**

статті	тис. грн
Винагорода управителю за перерахування коштів на фінансування будівництва	459
Винагорода управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю	652
<b>разом</b>	<b>1111</b>

За 2020р. дана сума складала 535 тис. грн

**Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках (рядок 3025) за 2021р. складає 514 тис. грн.**

За 2020р. дана сума складала 178 тис. грн

**Інші надходження (рядок 3095) за 2021р., складають 108 тис. грн. і включають помилково перераховані кошти від довіртелів.**

За 2020р. дана сума складала 40 тис. грн.

**Надходження від власного капіталу (рядок 3300) за 2021р. складає 1 тис. грн. – внесок в статутний капітал Куксгаузенем Віктором -500,00грн , Олійничком В.П. – 200,00грн, Романівом Б.Я. – 300,00грн.**

**Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг) за 2021року (код рядка 3100) складає 1039 тис. грн. і включає:**

Суттєві статті	Тис. грн.
Витрачання на оплату членських внесків в FIMA	60
Витрачання на оплату оренди приміщення	443
Витрачання на оплату послуг технічного нагляду	180
Витрачання на оплату юридичних послуг	196

Витрачання на оплату консультаційних послуг	36
Витрачання на оплату за навчання сертифікованих фахівців	38
Витрачання на оплату обслуговування програмного забезпечення	29
Витрачання на оплату охорони приміщення	11
Витрачання на оплату інших послуг	46
<b>Разом</b>	<b>1039</b>

За 2020р. дана сума складала 112 тис. грн

**Витрачання на оплату праці за 2021року (код рядка 3105)** складає 301 тис. грн. За 2020р. дана сума складала 175 тис. грн.

**Витрачання на оплату відрахувань в соцстрах за 2021року (код рядка 3110)** складає 78 тис. грн. За 2020р. дана сума складала 48 тис. грн.

**Витрачання на оплату відрахувань ПДФО, військового збору і податку на прибуток 2021року (код рядка 3115)** складає 69 тис. грн. За 2020р. дана сума складала 42 тис. грн.

**Витрачання на оплату повернення авансів складається з витрачання на повернення помилково перерахованих коштів в 2021р. (код рядка 3140)** складає 109 тис. грн. В 2020р. таких перерахувань не було.

**Витрачання на придбання необоротних активів (код рядка 3260)** складає 71 тис.грн. За 2020р. дана сума складала 2 тис. грн.

## 8.12.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 грудня 2021 року зведений баланс Фондів включає наступні статті:

- 1) дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 256 596 131,80 грн.;
- 2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 19 153 198,66 грн.;
- 3) цільове фінансування – 275 749 330,44 грн.

Товариство управляє 5-ма ФФБ:

ФФБ-1 - Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими 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 вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призн на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 3 черга будівництва (будинок №3 за генпланом);

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) (ЖК Royal Park);

ФФБ-5 - Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призн на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 4-та черга будівництва (будинок №4 за генпланом).

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

	<b>Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні</b>	<b>Сума залучених коштів в управлінні станом на 31.12.2021р., грн.</b>
1.	Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул.Стрийській,121 та вул.Стрийській,131 2-га черга будівництва	77 892 786,40
2.	Багатоквартирний житловий будинок у м. Дубляни Жовківського району Львівської області, (Вальдхаузен (Waldhausen))	17 172 558,64
3.	Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призна на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 3 черга будівництва (будинок №3 за генпланом)	86 958 586,10
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) (ЖК Royal Park)	39 301 154,80
5.	Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призна на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 4-та черга будівництва (будинок №4 за генпланом)	54 424 244,50
	<b>Разом</b>	<b>275 749 330,44</b>

### **Застосування нових та переглянутих МСФЗ**

Станом на звітну дату нові та переглянуті МСФЗ відображено нижче:

<b>МСФЗ</b>	<b>Стандарти/тлумачення</b>	<b>Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після</b>
Поправки до посилань на "Концептуальну основу фінансової звітності"	У новій редакції оновлено структуру документа, визначення активів і зобов'язань, а також додано нові положення з оцінки та припинення визнання активів і зобов'язань, подання і розкриття даних у фінансовій звітності за МСФЗ. Згідно нової редакції інформація, представлена у фінансовій звітності, також повинна допомагати користувачам оцінити ефективність керівництва компанії в управлінні економічними ресурсами. Принцип обачності трактується через підтримку нейтральності представлених даних. Обачність визначається як прояв обережності при винесенні суджень в умовах невизначеності. Правдиве уявлення даних трактується як подання суті операцій, а не тільки їх юридичної форми. Нова редакція КОФЗ передбачає дві форми звітності: звіт про фінансовий стан і звіт про фінансові результати. Інші форми об'єднані під назвою «інші форми і розкриття», визначається, що дані фінансової звітності представляються за певний період і містять порівняльну інформацію, а також за певних обставин - прогнозні дані. У новій редакції КОФЗ вводиться поняття «звітуюче підприємство», під яким мається на увазі сторона економічної діяльності, яка має чітко визначені межі та поняття зведеної звітності. Вираз «економічний ресурс» замість терміну «ресурс» підкреслює, що Рада МСФЗ більше не розглядає активи лише як фізичні об'єкти, а, скоріше, як набір прав. Визначення активів і зобов'язань не відносяться до «очікуваних» надходжень або відтоків. Замість	01 січня 2020 рік

	цього визначення економічного ресурсу відноситься до потенціалу активу / зобов'язання виробляти / передавати економічні вигоди. Нова глава КОФЗ присвячена опису різних методів оцінки (історична і поточна вартість (справедлива вартість, вартість використання)), інформації, яку вони надають. Дострокове застосування дозволялося	
Поправки до МСБО 1 та МСБО 8 - "Визначення суттєвості"	Зміни уточнюють визначення суттєвості, пояснення до цього визначення та застосування цього поняття завдяки включенню рекомендацій щодо визначення, які раніше були наведені в інших стандартах МСФЗ. З 01 січня 2020 рік інформація є суттєвою, якщо обґрунтовано очікується, що її пропуск, спотворення або затуманення може вплинути на рішення основних користувачів фінансової звітності загального призначення, винесені на підставі такої фінансової звітності, що представляє фінансову інформацію про звітуючу компанію. Зміни забезпечують послідовність використання визначення суттєвості в усіх стандартах МСФЗ. Дострокове застосування дозволялося	01 січня 2020 рік
Поправки до МСФЗ 3 "Об'єднання бізнесу"	Зміни запроваджують переглянуте визначення бізнесу. Бізнес складається із внесків і суттєвих процесів, які у сукупності формують здатність створювати віддачу. Нове керівництво визначає систему, яка дозволяє визначити наявність внеску і суттєвого процесу, у тому числі для компаній, які знаходяться на ранніх етапах розвитку і ще не отримали віддачу. У разі відсутності віддачі, для того щоб підприємство вважалось бізнесом, має бути наявним організований трудовий колектив. Визначення терміну «віддача» звужується, щоб зосередити увагу на товарах і послугах, які надаються клієнтам, на формуванні інвестиційного доходу та інших доходів, при цьому виключаються результати у формі скорочення витрат та інших економічних вигод. Крім того, наразі більше не потрібно оцінювати спроможність учасників ринку замінювати відсутні елементи чи інтегрувати придбану діяльність і активи. Організація може застосувати «тест на концентрацію». Придбані активи не вважатимуться бізнесом, якщо практично вся справедлива вартість придбаних валових активів сконцентрована в одному активі (або групі аналогічних активів). Ці зміни є перспективними	01 січня 2020 рік
Поправки до МСФЗ 9, МСБО 3 та МСФЗ 7 "Реформа базової процентної ставки"	Зміни стосуються процентних ставок (такі як LIBOR, EURIBOR і TIBOR), що використовуються в різних фінансових інструментах: від іпотечних кредитів до похідних інструментів. Поправки - змінили вимоги до обліку хеджування: при обліку хеджування передбачається, що контрольний показник процентної ставки, на якому засновані грошові потоки, що хеджуються і грошові потоки від інструменту хеджування, не зміниться в результаті реформи; - обов'язкові для всіх відносин хеджування, на які безпосередньо впливає реформа внутрішньобанківської ставки рефінансування; - не можна використовувати для усунення будь-яких інших наслідків реформи; вимагають розкриття інформації про ступінь впливу поправок на відносини хеджування. Дострокове застосування дозволялося .	01 січня 2020 рік
МСФЗ 16 "Оренда"	МСФЗ 16 "Поступки в оренді, пов'язані з пандемією «сovid-19»" Надано роз'яснення щодо застосування МСФЗ 16 "Оренда" для обліку орендних поступок, наданих у результаті пандемії захворювання COVID-19. Ідеться про так звані "пандемічні" зміни орендних платежів, що відбулися або, як очікується, відбудуться, наприклад, у вигляді надання орендодавцями "канікул" з орендної плати комерційним орендарям. Дострокове застосування дозволено	01 червня 2020 рік
МСБО 37 "Забезпечення, умовні"	Поправки до МСБО 37 "Обтяжливі договори - витрати на виконання договору" Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором -	2022 рік



зобов'язання та умовні активи"	тобто або додаткові витрати виконання договору (наприклад, прямі витрати на працю і матеріали), або розподіл інших витрат, які також безпосередньо пов'язані з договором (наприклад, розподіл амортизації об'єкта основних засобів, що використовується при виконанні договору). Дострокове застосування дозволено	
МСБО 16 "Основні засоби"	Поправки до МСБО 16 "Основні засоби: надходження від продажу виробів, вироблених до часу, коли актив став доступним для використання" Поправки забороняють компанії вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від реалізації вироблених предметів, коли компанія готує актив до його цільового використання. Натомість компанія визнає такі надходження від продажу та пов'язані з ними витрати у прибутку або збитку. Дострокове застосування дозволено	2022 рік
"Щорічні удосконалення МСФЗ, період 2018-2020"	<b>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020):</b> <b>МСФЗ (IFRS) 1</b> Дочірнє підприємство, яке уперше застосувало МСФЗ. Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (a) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дату її переходу на МСФЗ. <b>Дострокове застосування дозволено</b> <b>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020):</b> <b>МСФЗ (IFRS) 9</b> Комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань. Поправка уточнює характер такої комісійної винагороди - воно включає тільки винагороду, сплачене між позикодавцем і займополучателем, включаючи винагороду, сплачене або отримане від особи інших сторін. <b>Дострокове застосування дозволено</b> <b>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020):</b> <b>МСФЗ (IFRS) 16</b> Стимулюючі платежі по оренді. Поправка уточнює ілюстративний приклад № 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування відшкодування, отриманого орендарем від орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди <b>Дострокове застосування дозволено</b> <b>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020):</b> <b>МСБО (IAS) 41</b> Ефекти оподаткування при визначенні справедливої вартості. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що потоки грошових коштів, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка призводить до відповідності IAS 41 і IFRS 13. <b>Дострокове застосування дозволено</b>	2022 рік
Поправки до МСФЗ 3	Посилання на Концептуальну основу (поправки до МСФЗ 3) Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів. Додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань. Цей виняток передбачає, що стосовно деяких видів зобов'язань і умовних зобов'язань організація, яка застосовує МСФЗ (IFRS) 3, повинна посилатися на МСФЗ (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні засади фінансової звітності 2018 року. <b>Дострокове застосування дозволено.</b>	2022 рік
МСФЗ 17 "Договори страхування"	Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17 • Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан	2023 рік

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітах</li> <li>• Визнання і розподіл аквізційних грошових потоків</li> <li>• Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрашування в звіті про прибутки і збитки</li> <li>• Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)</li> <li>• Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрашування і непохідних фінансових інструментів</li> <li>• Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року</li> <li>• Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17</li> <li>• Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику</li> <li>• Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору 2023 рік 5</li> </ul> <p><b>Дострокове застосування дозволено</b></p>	
<p>Поправки до МСБО 1 "Класифікація зобов'язань на короткострокові та довгострокові"</p>	<p>Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду.</p> <p>Сутність поправок:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду;</li> <li>· класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків;</li> <li>· роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і роз'яснення вимог до класифікації зобов'язань, які компанія може або може погасити шляхом випуску власних інструментів власного капіталу.</li> </ul> <p><b>Дострокове застосування дозволено</b></p>	2023 рік

Нові та переглянуті МСФЗ, які вступили в дію в 2021 році застосувалися Товариством. Товариство оцінило потенційний вплив всіх нових стандартів та змін, які стануть чинними в майбутніх періодах. Керівництво Товариства очікує, що нові стандарти та зміни будуть застосовані при складанні фінансової звітності Товариства після набуття ними чинності.

## 9. 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

відрізнятися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

### **9.1. 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.

### **9.2. 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».

### **9.3. 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 оферти 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.

### **9.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів**

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання

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

#### **9.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів**

На кожен звітний період 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.

#### **9.6. 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.

### **10. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості**

#### **10.1. 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	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами

	вартістю очікуваних грошових потоків		
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 дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки



Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки
----------------------	---	-----------	---

## 11. Розкриття іншої інформації

### 11.1. Судові позови

Станом на 31 грудня 2021р. 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.

### 11.2. 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.

### 11.3. Дотримання пруденційних показників

Згідно Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками за № 1311/27756 від 28 жовтня 2015 р. для вимірювання та оцінки ризиків діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю використовуються такі показники:

1) коефіцієнт залучення коштів - розраховується як співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу фінансової установи - управителя  
Нормативне значення коефіцієнта залучення коштів становить не більше 50;

2) норматив поточної ліквідності - відношення загальної суми грошових коштів (їх еквівалентів) та поточних фінансових інвестицій фінансової установи до її поточних зобов'язань.  
Норматив поточної ліквідності розраховується фінансовою установою - управителем без урахування активів та зобов'язань ФФБ та ФОН і має підтримуватись на рівні не менше ніж 20 %;

3) норматив платоспроможності - співвідношення загальної суми власного капіталу фінансової установи та сумарних активів фінансової установи (у тому числі майна, що перебуває в управлінні управителя та обліковується на окремому балансі), зважених за ступенем ризику  
Норматив платоспроможності розраховується за формулою

$$\frac{\text{Власний капітал}}{\sum A_n \times K_n} \times 100\%,$$

де  $A_n$  - вартість активів n-ї групи, розподілених за ступенем ризику;

$K_n$  - коефіцієнт зваження, який відображає ступінь ризикованості n-ї групи активів,  
Активи фінансової установи - управителя та майно, що перебуває в його управлінні та обліковується на окремому балансі, поділяються на групи за ступенями ризику:

1) 1 група - з коефіцієнтом зваження 0 відсотків:

грошові кошти у касі та у дорозі;

гроші на поточних рахунках та депозити до запитання у банках;

державні цінні папери, цінні папери, гарантовані державою, та доходи, нараховані за

ними;

2) 2 група - з коефіцієнтом зваження 20 відсотків:

банківські метали;

грошові кошти на строкових депозитних рахунках у банках;

активи, які є правами вимоги до юридичних осіб, що забезпечені гарантіями банків;

цінні папери, які перебувають у біржовому реєстрі фондової біржі;

3) 3 група - з коефіцієнтом зваження 30 відсотків:

нерухомість та майнові права на нерухомість, забезпечені іпотекою відповідно до законодавства України (кошти, передані забудовнику);

цінні папери, які не перебувають у біржовому реєстрі, але перебувають у біржовому списку фондової біржі;

облігації та іпотечні облігації українських емітентів, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за національною шкалою;

4) 4 група - з коефіцієнтом зваження 50 відсотків:

цінні папери, які не увійшли до 1–3 груп;

права вимоги до фізичних та юридичних осіб, які не увійшли до 2 та 3 груп;

5) 5 група - з коефіцієнтом зваження 100 відсотків:

активи та майно, що не увійшли до інших груп.

Норматив платоспроможності має підтримуватись на рівні не менше ніж 8 %.

4) розмір резервного фонду

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

Кошти резервного фонду управитель має розміщувати у високоліквідних активах та може використовувати для виконання зобов'язань фінансової установи - управителя перед установниками управління майном.

3. До високоліквідних активів, у яких можуть зберігатися кошти резервного фонду управителя, відносяться:

кошти в касі фінансової установи - управителя;

кошти на поточних та/або депозитних рахунках (строком до 3 місяців) у банках;

державні цінні папери та цінні папери, гарантовані державою.

4. 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.

Фінансові установи - управителі мають дотримуватись вимог щодо показників, що обмежують ризики в їх діяльності, встановлених цим Положенням, у процесі здійснення діяльності з надання фінансових послуг, тобто протягом строку провадження фінансовою установою діяльності, зазначеної в ліцензії, до моменту виконання всіх зобов'язань, передбачених договорами про надання фінансових послуг.

Станом на 31 грудня 2021р. пруденційні показники Товариства склали

1) коефіцієнт залучення коштів – 7,87;

2) норматив поточної ліквідності – 72,9467%;

3) норматив платоспроможності – 99,9212%;

4) розмір резервного фонду – 1тис.грн.

#### **11.4.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 2021 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;
- Головний бухгалтер – Мирош Любов Миколаївна.

У 2021р Товариство сплатило 221тис.грн. за оренду приміщення пов'язаній особі – Олійничку Володимиру Петровичу,

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

### **11.5.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.

### **11.6.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 2021 року у Товариства відсутні фінансові активи, і, відповідно, будь-які застави та інші форми забезпечення.

### **11.7.Ринковий ризик**

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

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

емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство буде використовувати диверсифікацію активів та дотримання 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.

### **11.8.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 прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

### **11.9.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.

### **11.10.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 вірусу 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.

Крім цього, 24.02.2022 року розпочалося військове вторгнення Російської Федерації на територію України, в зв'язку з чим в Україні був запроваджений військовий стан.

Товариство веде свою господарську діяльність в регіоні, що не охоплений активними бойовими діями, проте подіями та обставинами, що можуть стати підставою для значних сумнівів у здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі є:

- просування військ агресора вглиб території України;
- ракетні обстріли території Львівської області, наслідком яких може стати знищення або часткове пошкодження майна Товариства (офісних приміщень) та майна довірительів;

- втрата персоналу Товариства внаслідок наступних етапів мобілізації населення до Збройних сил України;

- значний ризик використання матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;

- ймовірний сумнів у майбутній здатності довірительів Товариства виконати умови діючих договорів щодо участі у фонді фінансування будівництва (наші довірительі призупинили вносити чергові платежі для фінансування будівництва, у зв'язку з ризиком не завершення будівництва, ракетного удару по вже збудованих об'єктах, але ще не переданих прав власності на житло);

- суттєвий ріст ціни на будівельні матеріали і на ПММ, внаслідок чого підвищились ціни на квадратний метр житла.

Також, відповідно до рішення НКЦПФР №136 від 24.02.2022 "Про тимчасове обмеження проведення операцій на ринках капіталу" була введена заборона на здійснення діяльності ФФБ (особам, які провадять діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю).

Під час війни багато довірительів втратили постійний дохід, або він суттєво зменшився, тому Держава має створити механізми гарантування компенсацій довірительам і на майнові права, що відповідають внескам довірительів.

Директор

Головний бухгалтер

Золотухін Іван Валерійович

Мирош Любов Миколаївна





Прешнуровано та серпінгено

4 аркуші

Директор  
АО "Консул"

