

Товариство з обмеженою відповідальністю

«**КОНСУЛ**»

№ 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  
Adress: 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 31.12.2022 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 2022 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2022 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2022 рік, Звіту про власний капітал за 2022 рік, Приміток до фінансової звітності за рік, що минув, включаючи стислий виклад значущих облікових політик та іншої пояснювальної інформації (далі-«фінансова звітність»).

На нашу думку, фінансова звітність ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП», що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2022 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 Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів, включаючи міжнародні стандарти незалежності) виданого Міжнародною федерацією бухгалтерів (далі Кодекс МФБ), 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 МФБ.

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 2021р., 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 4, до цієї фінансової звітності, щодо оцінення Товариством припущення здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому.

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 та майна довіртелів;
- втрата персоналу Товариства внаслідок наступних етапів мобілізації населення до Збройних сил України;
- значний ризик використання матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;
- суттєвий ріст ціни на будівельні матеріали і на ПММ, внаслідок чого підвищились ціни за квадратний метр житла;
- ймовірний сумнів у майбутній здатності довіртелів Товариства виконати умови діючих договорів щодо участі у фонді фінансування будівництва (довірителі 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).

Так, за 2022 рік, в Товариства, внаслідок втрати платоспроможності довірительів, суттєво зменшився продаж квартир, в результаті чого знизилася основна складова доходу Товариства-винагорода за перерахування коштів на фінансування будівництва, а також винагорода за здійснення управління коштами.

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**

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

### **Ключові питання аудиту**

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

### **Ключове 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 35000000,00грн. (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.

Товариство скористалося п.3. ст.14 ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» №966, та не складало консолідованої фінансової звітності з дочірнім підприємством ТОВ «БАУ ХАУЗЕН».

Відповідно до п.1, ст.12, п.3, ст.17, ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» №966, ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» та ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» відносяться до малої групи підприємств і їх спільні фінансові показники відповідають двом із таких критеріїв:

балансова вартість активів - до 4 мільйонів євро включно;

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 8 мільйонів євро включно;

середня кількість працівників - до 50 осіб включно.

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.

Також звертаємо увагу, що за 2022 рік дочірнє підприємство ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» не проводило господарської діяльності, відповідно не отримувало ні прибутків, ні збитків.

Відповідно, дана фінансова звітність ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» є єдиною фінансовою звітністю ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» за 2022 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 31.12.2022 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.

#### ***Ключове питання - помилкове надходження грошових коштів від забудовника***

Ми зосередили свою увагу на Примітку 8.11. «Розшифровка суттєвих статей Звіту про рух грошових коштів».

Так, станом на 18.03.2022р., в АТ «АЛЬФА-БАНК» (підсанкційний банк), були відкриті три розрахункові рахунки по трьох діючих ФФБ, де зберігалися кошти довірителів. Для збереження даних коштів, Товариство прийняло рішення перевести їх на рахунок забудовника «Парк Арена» з подальшим перерахуванням даних коштів від забудовника на нові рахунки, що були відкриті під кожний фонд ФФБ в АТ АКБ «ЛЬВІВ».

Проте забудовник помилково перерахував дані кошти довірителів на основний розрахунковий рахунок Товариства в АТ АКБ «ЛЬВІВ».

Станом на 18.03.2022р., кошти довірителів, в сумі 16 954 572,70, що надійшли на основний розрахунковий рахунок Товариства, відкритий у АТ АКБ «Львів», були 18.03.2022р., перераховані на відповідні рахунки, що були відкриті в АТ АКБ «Львів» під відповідний ФФБ.

В рядку 3095 в «Звіті про рух грошових коштів» за звітній період відображена сума 18222 тис. грн. З даної суми:

-сума 16955 тис. грн. є коштами довірителів, що були помилково перераховані забудовником, на основний розрахунковий рахунок Товариства;

-сума 1258 тис. грн., є коштами від довірителів, які були напряму перераховані від них, на основний рахунок Товариства.

Нами були перевірені наступні банківські виписки:

-виписки забудовника «Парк Арена» код ЄДРПОУ 41121029, щодо підтвердження надходження всіх коштів довіртелів від чотирьох ФФБ;

-виписки забудовника «Парк Арена, код ЄДРПОУ 41121029, щодо підтвердження перерахування коштів довіртелів на основний розрахунковий рахунок Товариства;

-виписки Товариства, щодо перерахування коштів довіртелів на відповідні розрахункові рахунки ФФБ, в АТ АКБ «Львів»;

-оборотно-сальдова відомість по рахунку 311 станом на 18.03.2022р.;

-картка рахунку 311 станом на 18.03.2022р.

Ми не виявили невідповідностей, які б стосувалися надходження і витрачання коштів довіртелів протягом 2022р., при надходженні на розрахунковий рахунок забудовника, при помилковому перерахуванні коштів довіртелів на основний рахунок Товариства, при подальшому перерахуванні коштів довіртелів на відповідні рахунки кожного ФФБ.

### **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.

Також, аудитори звертають увагу на Примітку 8.4 до фінансової звітності, де розкрито інформацію щодо оцінювання резерву очікуваних кредитних збитків на поточну дебіторську заборгованість, що складає 151 тис. грн.

Так, станом на 31.12.2022 року, Товариство, відповідно до норм п.5.5.17 МСФЗ 9, оцінило очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом у спосіб, що відображає об'єктивну та зважену за ймовірністю суму, визначену шляхом оцінки певного діапазону можливих результатів; часову вартість грошей; і обґрунтовано необхідну та підтверджувану інформацію про минулі події, поточні умови та прогнози майбутніх економічних умов, що може бути одержана без надмірних витрат або зусиль станом на звітну дату.

Товариство, здійснило оцінку неповернення поточної дебіторської заборгованості, внаслідок чого не було виявлено простроченої заборгованості, судового провадження, ліквідації або процедури банкрутства контрагентів, а також умов, при яких контрагенти, не були б спроможні погасити свою заборгованість.

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 вигляд 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;
- 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 висновки, 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 вашого 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.

### **I. 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.

-Положенням щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками №1597 від 11.10.2015р.;

-Ліцензійними умовами провадження професійної діяльності на ринках капіталу-діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р.

-Положенням про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №346 від 09.07.2020р. (тимчасово, на період дії воєнного стану, дія

оложення №346 зупинена, відповідно до рішення НКЦПФР №314 від 3.04.2022р.);

-Порядком підготовки та надання звітності забудовником управителю ФБ 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, на момент створення, становив не менше одного мільйона євро в гривневому еквіваленті і був повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від засновників управління майном. Товариство дотримується п.3, розділу 3 Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р., та підтримує власний капітал у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір статутного капіталу.

2.Товариство дотримується вимог законодавства щодо ведення належного 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 п. 4, розділу 4, Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р.

4.Товариство веде облік прав вимог довіритель фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного управителем фонду окремо, відповідно до п. 4, розділу 4, Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р., згідно з вимогами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

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 засновників, 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 п. 4, розділу 4, Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р.

7. 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).

8. 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 2.07.2021р., розкриває інформацію про вартість будівництва в розрізі кожного ФФБ.

9. Товариство, відповідно до ст. 18 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978-V 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 («Акт контролю виконання забудовником умов та зобов'язань згідно Договору про організацію порудження 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.

10. 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.

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

12. 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

довірителями 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 довірителів 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 31.12.2022р., оперативний резерв сформований за рахунок залучених в управління коштів і становить 22 878 221,24 грн., що складає не менше ніж 5 відсотків коштів, залучених від установників майна.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунку в:

- ПАТ АКБ «ЛЬВІВ». Рейтинг ПАТ АКБ «ЛЬВІВ» підтверджено 30.11.2022р., національним рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агенство «ІВІ-Рейтинг». Рівень кредитного рейтингу на uaAA-, прогноз рейтингу – негативний.

Дана банківська установа відповідає кредитному рейтингу та відповідному інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою відповідно до Постанови КМУ №665 від 26.04.2007р., а також 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.).

13.Товариством було повністю розкрито інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на 31.12.2022р., 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 31.12.2022р. складає 35 001 000,00 грн., статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами.

Засновниками Товариства станом на 31.12.2022р., відповідно витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб виступають:

Учасники	Частка володіння (%)	грн.
ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» ЄДРПОУ 42757518	99,99715	35 000 000,00
Куксгаузен Віктор	0,00143	500,00
Романів Богдан Ярославович	0,00085	300,00
Олійничок Володимир Петрович	0,00057	200,00
Всього		35 001 000,00

Інформація про кінцевого бенефіціарного власника (контролера)

Товариства:

- Олійничок Володимир Петрович. Тип бенефіціарного володіння: непрямої 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: непрямої 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.

14.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%).

15.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 аудитором проведений аналіз даних нормативів станом на 31 грудня 2022р. встановлено:

№	Найменування показників	Нормативне значення	Значення станом на 31.12.22р.
	2	3	4
1	Коефіцієнт залучення коштів	не більше 50	10,63
2	Норматив поточної ліквідності	не менше 20%	114,4255%
3	Норматив платоспроможності	не менше 8 %	100,3921%
4	Розмір резервного фонду	не менше 5 % суми чистого прибутку Товариства за попередній рік	11 752,61

- 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 нормативів ведення діяльності, відповідно до Положенням № 1597. 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

Шлях 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) Статуту	04.02.2019р.
Номер, серія, дата видачі та термін дії ліцензії на здійснення діяльності	ліцензія на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю (розпорядження Нацкомфінпослуг № 334 від 20.02.2020р.) – безстрокова
Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	№ 1204 від 21.05.2019р.
Основні види діяльності	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  
Сертифікат аудитора  
серії А №006044 від 26.12.2005р.  
(№100445 в Реєстрів аудиторів)

  
\_\_\_\_\_ Мельник А.Р.

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

  
\_\_\_\_\_ Мельник А.Р.



**Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «Консул»**  
Код ЄДРПОУ 21131551

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

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:

№6 від 08.12.2022р.

Дата початку та дата закінчення аудиту:

08.12.2022р. по 24.03.2023р.

Дата Звіту незалежного аудитора:

24.03.2023 р.

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ХАУЗЕН ГРУП"** за ЄДРПОУ \_\_\_\_\_  
 Територія **Львівська** за КАТОТТГ І \_\_\_\_\_  
 Організаційно-правова форма господарювання **Товариство з обмеженою відповідальністю** за КОПФГ \_\_\_\_\_  
 Вид економічної діяльності **Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.** за КВЕД \_\_\_\_\_  
 Середня кількість працівників **2 6** \_\_\_\_\_  
 Адреса, телефон **вулиця Шевченка, буд. 317, м. Львів, Львівська обл., 79069** **0672867419**

КОДИ		
2023	01	01
42797655		
UA46060250010615203		
240		
64.99		

Одиниця виміру: тис. грн. без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

v

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**  
на **31 грудня 2022** р.

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	14	22
первісна вартість	1001	46	60
накопичена амортизація	1002	32	38
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	25	10
первісна вартість	1011	122	136
знос	1012	97	126
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>35 039</b>	<b>35 032</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	-	-
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
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	29	151
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	101	484
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	101	484
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-

резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>130</b>	<b>635</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>35 169</b>	<b>35 667</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	35 001	35 001
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	1	12
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	26	231
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>35 028</b>	<b>35 244</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	120	360
розрахунками з бюджетом	1620	5	50
у тому числі з податку на прибуток	1621	3	47
розрахунками зі страхування	1625	3	3
розрахунками з оплати праці	1630	13	10
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	-	-
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>141</b>	<b>423</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>35 169</b>	<b>35 667</b>

Керівник

ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ

Головний бухгалтер

Мирош Любов Миколаївна

<sup>1</sup> Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

<sup>2</sup> 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		
2023	01	01
42797655		

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за Рік 2022 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	491	1 108
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховання</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	491	1 108
збиток	2095	( - )	( - )
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	2105	-	-
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	1 712	514
<i>у тому числі:</i>	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 1 940 )	( 1 604 )
Витрати на збут	2150	( - )	( - )
Інші операційні витрати	2180	( - )	( - )
<i>у тому числі:</i>	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	263	18
збиток	2195	( - )	( - )
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	-
<i>у тому числі:</i>	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	( - )	( - )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( - )	( - )
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	2275	-	-



<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	263	18
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(47)	(3)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	216	15
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>	216	15

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	8	8
Витрати на оплату праці	2505	263	359
Відрахування на соціальні заходи	2510	58	79
Амортизація	2515	35	82
Інші операційні витрати	2520	1 576	1 076
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	1 940	1 604

## 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

ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ

Головний бухгалтер

Мирош Любов Миколаївна



Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2023	01	01
42797655		

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

(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**за **Рік 2022** 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	491	1 111
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	1 712	514
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	18 222	108
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 1 308 )	( 1 039 )
Праці	3105	( 215 )	( 301 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 58 )	( 78 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 53 )	( 69 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 3 )	( 3 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 50 )	( 64 )
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	( 18 380 )	( 8 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>411</b>	<b>129</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	( 28 )	( 71 )
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>-28</b>	<b>-71</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	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( - )	( - )
Погашення позик	3350	-	-
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>-</b>	<b>1</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>383</b>	<b>59</b>
Залишок коштів на початок року	3405	101	42
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	484	101

Керівник

Головний бухгалтер



ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ

Мирош Любов Миколаївна

За  
ро  
Кс  
Зм  
по  
Ви  
Ін  
Ск  
шс  
Чи  
(зб  
пе  
Ін  
до  
пе  
До  
нео  
До  
фін  
Нак  
різн  
Част  
дох  
спіл  
Інш  
Роз  
Вип  
(дир  
Спр  
до з  
капі  
Відр  
резе  
Сум  
нале  
відп  
зако  
Сум  
на ст  
спец  
піль



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	-	11	205	-	216
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	35 001	-	-	-	12	231	-	35 244



Керівник

**ЗОЛОТУХІН ІВАН ВАЛЕРІЙОВИЧ**

Головний бухгалтер

**Мирош Любов Миколаївна**

Т

ВИКОНАВО,

1.3аг «ФП

КОМ

уста

стра

свог

кошп

Зако

та от

КОМ

05.0

(крі

май

дер

## ПРИМІТКИ

### до фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП» за 12 місяців 2022 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 2022 року;
  - Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 12 місяців 2022 року;
  - Звіт про рух грошових коштів за 12 місяців 2022 року;
  - Звіт про власний капітал за 12 місяців 2022 року.
- Примітки до фінансової звітності за 2022 рік

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

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

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

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

Код ЄДРПОУ - 42797655;

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

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

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

Директор: Золотухін Іван Валерійович;

Головний бухгалтер: Мирош Любов Миколаївна;

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

Вищий орган Товариства: загальні Збори учасників;

Виконавчий орган Товариства: директор;

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

Станом на 31 грудня 2022р. учасниками 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 України 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 України 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.

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 2022р.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 2022р. - 88 046 196,66грн;
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 2022р. – 18 746 727,44 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 2022р. – 101 686 125,01грн.;
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 2022р. – 68 706 269,51грн.
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 2022р. – 97 439 694,87грн.

### **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.

Фінансова звітність за 2022 рік складена з врахуванням змін, які були внесені Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 19.07.2022р. №2435-ІХ, який набув чинності 10 серпня 2022 року, а також з урахуванням положень Закону України «Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни» від 03.03.2022р. №2115-ІХ (зі змінами, в редакції чинній на 01.01.2023р.).

## **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.

Фінансова звітність була складена на основі припущення, що Товариство здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому.

Проте, в даний час діяльність нашого Товариства здійснюється в умовах економічної та політичної кризи визваної військовим вторгненням Російської Федерації на територію України та запровадженням воєнним станом.

Товариство веде свою господарську діяльність в регіоні, що не охоплений активними бойовими діями. На думку управлінського персоналу, застосування припущення щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі є прийнятним, проте подіями та обставинами, що можуть стати підставою для значних сумнівів у здатності фінансової установи 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 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;
- суттєвий ріст ціни на будівельні матеріали і на ПММ, внаслідок чого підвищились ціни на квадратний метр житла.
- 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);

Так, за 2022 рік внаслідок втрати платоспроможності довірительів, в Товаристві суттєво зменшився продаж квартир, в результаті чого дуже знизилася винагорода управителю за перерахування коштів на фінансування будівництва, а також винагорода управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю.

Тому на нашу думку є вірогідність того, що наслідки військової агресії Російської Федерації може поставити під сумнів прийнятність наших облікових політик, що були використані при складанні нашої фінансової звітності, за 2022р. Ці події ставлять під сумнів обґрунтованість нашого припущення про безперервність діяльності.

В майбутньому, ми не маємо достатнього рівня впевненості, щодо продовження нашої діяльності на безперервній основі, враховуючи можливі зміни в законодавстві України через військову агресію Російської федерації по відношенню до України.

Крім цього, 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. Обставини спричинені війною, впливають на економічну ситуацію в державі. У зв'язку з неможливістю передбачити наслідки впливу цих подій на економічний розвиток, на сьогодні є неможливим достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації на фінансовий стан нашого Товариства.

### **Судження щодо впливу COVID-19**

У 2022 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 можуть 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 2022 року по 31 грудня 2022 року.

## **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 операцій, інших подій 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'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких

емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

### **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 облігації 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 ефективною ставки відсотку та будь-яка різниця між чистим надходженнями та вартістю погашення визнається у прибутках чи збитках протягом періоду дії запозичень із використанням ефективною 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. Згортання фінансових активів та зобов'язань**

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

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

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

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

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 імпортні мита та невідшкодовані податки на придбання після вирахування торговельних знижок та цінових знижок;

б) будь-яких витрат, які безпосередньо пов'язані з доставкою активу до місця розташування та приведення його в стан, необхідний для експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом;

в) первісної попередньої оцінки витрат на демонтаж, переміщення об'єкта та відновлення території, на якій він розташований, зобов'язання за якими суб'єкт господарювання бере або коли купує цей об'єкт, або коли використовує його протягом певного періоду з метою, яка відрізняється від виробництва запасів протягом цього періоду.

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

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

Для цілей бухгалтерського обліку основні засоби класифікувати за такими групами:

група 1 – земельні ділянки;

група 3 – будинки, споруди та передавальні пристрої;

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

група 5 – транспортні засоби;

група 6 – інструменти, прилади, інвентар, меблі;

група 9 - інші основні засоби (офісне обладнання);

група 11 - малоцінні необоротні матеріальні активи

До малоцінних необоротних матеріальних активів відносити активи, строк використання таких активів, складає більше одного року, або операційний цикл використання якого є більшим одного року, вартісна оцінка яких дорівнює сумі, що є більшою за 1000 грн., та не перевищує 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 прямолінійним методом із застосуванням строків, установлених для кожного об'єкта основних засобів наказом по підприємству.

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

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

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

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

З них:	
електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми (крім програм, витрати на придбання яких визнаються роялті, та/або програм, які визнаються нематеріальним активом), інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних 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
група 10 - бібліотечні фонди, збереження Національного архівного фонду України	-
група 11 - малоцінні необоротні матеріальні активи	-
група 12 - тимчасові (нетитульні) споруди	5
група 13 - природні ресурси	-
група 14 - інвентарна тара	6
група 15 - предмети прокату	5
група 16 - довгострокові біологічні активи	7

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

#### **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. Засновниками Товариства є юридична особа і фізичні особи.

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 виплатах 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 2022 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 2022 рік (тис. грн.)

Групи основних засобів	Залишок на початок 2022 року		Надійшло за 2022 рік	Вибуло за 2022 рік		Нараховано амортизації за 2022 рік	Втрати від зменшення корисності	Залишок на кінець 2022 року	
	первісна (переоцінена) вартість	знос		первісна (переоцінена) вартість	знос			первісна (переоцінена) вартість	знос
Машини та обладнання	63	38		-	-	15	-	63	38
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)			-				-	-	-
Інші необоротні матеріальні активи	59	59	14	-	-	14	-	73	73
<b>Разом</b>	<b>122</b>	<b>97</b>	<b>59</b>		-	<b>29</b>	-	<b>136</b>	<b>126</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 2022 року		Надійшло за 12 місяців 2022 року	Вибуло за 12 місяців 2022 року		Нараховано амортизацію за 12 місяців 2022р	Залишок на 31 грудня 2022 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					1	12	1
Підсистема обліку діяльності ФФБ	7	7					7	7
ІС Підприємство Бухгалтерія 8	25	25					25	25

Програмна продукція Kaspersky Small Office термін дії 2 роки			14			5	14	5
<b>Всього</b>	<b>46</b>	<b>32</b>	<b>14</b>			<b>5</b>	<b>60</b>	<b>38</b>

### 8.3. Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі (рядок 1030 Балансу)

Товариство станом на 31 грудня 2022 року має довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі 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 балансовою вартістю.

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

	31 грудня 2022р	31 грудня 2021р
Інша поточна дебіторська заборгованість включає поворотну фінансову допомогу і передоплату за послуги АРІФРУ	151	29

Товариство, станом на 31.12.2022 року оцінило очікувані кредитні збитки, відповідно до норм п.5.5.17 МСФЗ 9 - суб'єкт господарювання оцінює очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом у спосіб, що відображає: об'єктивну та зважену за ймовірністю суму, визначену шляхом оцінки певного діапазону можливих результатів; часову вартість грошей; і обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію про минулі події, поточні умови та прогнози майбутніх економічних умов, що може бути одержана без надмірних витрат або зусиль **станом на звітну дату.**

Товариством, станом на 31.12.2022р., було здійснено оцінку неповернення поточної дебіторської заборгованості, внаслідок чого не було виявлено простроченої заборгованості, судового провадження, ліквідації або процедури банкрутства контрагентів, а також умов, при яких контрагенти, не були б спроможні погасити свою заборгованість.

Крім цього, Товариство отримало відповідні листи-запевнення від даних контрагентів, що дана заборгованість буде погашена ними протягом січня 2023 року.

### 8.5. Грошові кошти та їх еквіваленти

	31 грудня 2022р	31 грудня 2021р
Грошові кошти у національній валюті (тис.грн.) на р/р в банку	484	101
<b>Всього</b>	484	101

0,00 грн. - на поточному банківському рахунку в АТ «АЛЬФА БАНК»;  
483 732,41грн. - 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.**

В 22 лютого 2019р. ТОВ «Бау Хаузен» внесла 35 000 тис.грн. в статутний капітал нашого підприємства. 11.10.2021р. було прийнято рішення прийняти до складу засновників Олійничка

Володимира Петровича і Куксгаузена Віктора, які внесли по 500 грн. кожен і збільшити статутний капітал на 1тис.грн. 4.11.2021р. Олійничок Володимир Петрович передав Романіву Богдану Ярославовичу свою частку в розмірі 300 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.

Станом на 31 грудня 2022року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

№ з/п	Учасники	Частка володіння (%)	грн
1	ТОВ «БАУ ХАУЗЕН»	99,99715	35 000 000
2	Куксгаузен Віктор	0,00143	500
3	Романів Богдан Ярославович	0,00085	300
4	Олійничок Володимир Петрович	0,00057	200

Нерозподілений прибуток Товариства станом на 31 грудня 2022р. склав **231** тис.грн.

#### 8.7. Поточні зобов'язання і забезпечення

	31 грудня 2022р	31 грудня 2021р
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	360	120
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	50	5
Заборгованість за розрахунками зі страхування	3	3
Заборгованість з оплати праці (заборгованість з оплати праці була погашена 04.01.2023р.)	10	13
<b>Всього</b>	<b>423</b>	<b>141</b>

Поточна кредиторська заборгованість складається із заборгованості по сплаті бюджетних платежів і заробітної плати за грудень 2022р., яка буде погашена 05.01.2023р.

#### 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 2022 року склав 491 тис.грн. який складається із:

- Винагороди управителю від забудовника за перерахування коштів на фінансування будівництва – 240 тис.грн.
- Винагороди управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю – 251 тис.грн.

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

Інші операційні доходи за 12 місяців 2022 року склали 1712 тис.грн. – складаються з відсотків на залишок коштів на поточних рахунках Товариства.

#### 8.10. Адміністративні витрати (рядок 2130)

12 місяців 2022 року

Матеріальні затрати	8
Витрати на оплату праці	263
Витрати на соціальне страхування	58
Амортизація	35

Інші операційні витрати	1576
<b>Всього</b>	<b>1940</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 2022 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	238
Винагорода управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю	253
<b>разом</b>	<b>491</b>

За 2021р. дана сума складала 1111 тис. грн.

#### Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках (рядок 3025) за 2022р. складає 1712 тис. грн.

За 2021р. дана сума складала 514 тис. грн

#### Інші надходження (рядок 3095) за 2022р., складають 18 222 тис. грн. і включають помилково перераховані кошти.

Суттєві статті	Тис. грн.
Надходження помилково перерахованих коштів (переведення коштів з АТ «АЛЬФА-БАНК» в АТ АКБ «ЛЬВІВ»)	16955
Надходження помилково перерахованих коштів від довіритель	1258
Інші надходження	9
<b>Разом</b>	<b>18 222</b>

Станом на 16.03.2022р., в АТ «АЛЬФА-БАНК» (підсанкційний банк), були відкриті чотири рахунки по чотирьох діючих ФФБ. Наше Товариство, для збереження коштів довіритель, прийняло рішення 18.03.2022р. перевести дані кошти на рахунок забудовника «Парк Арена» з подальшим перерахуванням даних коштів від забудовника на нові рахунки, що були відкриті під кожний фонд ФФБ в АТ АКБ «ЛЬВІВ».

Проте забудовник помилково перерахував дані кошти довіритель на наш основний розрахунковий рахунок в АТ АКБ «ЛЬВІВ». Станом на 18.03.2022р. кошти довіритель, що надійшли на наш основний розрахунковий рахунок, були перераховані на відповідні рахунки, що були відкриті в АТ АКБ «Львів» під відповідний ФФБ.

Сума 16955 тис. грн. є коштами довіритель, що були помилково перераховані забудовником, на наш основний рахунок.

Сума 1258 тис. грн., є коштами від довіритель, які були напряму перераховані від них, на наш основний рахунок.

#### Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг) за 2022року (код рядка 3100) складає 1308 тис. грн. і включає:



Суттєві статті	Тис. грн.
Витрачання на оплату членських внесків в FIMA	60
Витрачання на оплату оренди приміщення	360
Витрачання на оплату послуг технічного нагляду	540
Витрачання на оплату консультаційних послуг	54
Витрачання на оплату за навчання фінмоніторингу	8
Витрачання на оплату обслуговування програмного забезпечення	39
Витрачання на оплату охорони приміщення	11
Витрачання на ремонт приміщення	167
Витрачання на аудиторські послуги	50
Витрачання на оплату інших послуг	19
<b>Разом</b>	<b>1308</b>

За 2021р. дана сума складала 1039 тис. грн

**Витрачання на оплату праці за 2022року (код рядка 3105)** складає 215 тис. грн. За 2021р. дана сума складала 301 тис. грн.

**Витрачання на оплату відрахувань в соцстрах за 2022року (код рядка 3110)** складає 58 тис. грн. За 2021р. дана сума складала 78 тис. грн.

**Витрачання на оплату відрахувань ПДФО, військового збору і податку на прибуток 2022року (код рядка 3115)** складає 53 тис. грн. За 2021р. дана сума складала 69 тис. грн.

**Інші витачання (код рядка 3190)** складають 18380 тис. грн.

Суттєві статті	Тис. грн.
Витрачання на перерахування помилково перерахованих коштів ( переведення коштів на відповідні рахунки ФФБ в АТ АКБ «ЛьВІВ» з нашого р/р)	16955
Витрачання на перерахування помилково перерахованих коштів довіритель на відповідні рахунки ФФБ в АТ АКБ «ЛьВІВ»	1258
Витрачання на поворотну фінансову допомогу	160
Витрачання на оплату комісій банків	7
<b>Разом</b>	<b>18380</b>

За 2021р. дана сума складала 8 тис. грн.

Сума 16955 тис. грн. є коштами довіритель, які були помилково надійшли на наш основний рахунок з розрахункового рахунку забудовника, і в подальшому були перераховані нами на відповідні рахунки всіх діючих відповідних ФФБ

Сума 1258 тис. грн., є коштами які помилково були перераховані довірителями на наш основний рахунок і в подальшому були перераховані нами на відповідні рахунки всіх діючих відповідних ФФБ.

**Витрачання на придбання необоротних активів (код рядка 3260) в 2022році** складають 28тис :

	тис. грн.
Багатофункціональний пристрій А4 кол. Canon s-SENSYS MF631 Сп	14
Програмна продукція Kaspersky Small Office	14

За 2021р. дана сума складала 71 тис. грн.

## Розшифровки суттєвих статей звіту про власний капітал

В Звіті про власний капітал Товариства відображає рух власного капіталу в розрізі складових капіталу, визнаного відповідно до МСФЗ.

**По стовбцю 3:**

В рядку 4000 відображається залишок на початок року зареєстрованого капіталу в сумі 35001 тис. грн.

В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року в сумі 35001 тис. грн.

В рядку 4300 відображається залишок на кінець року в сумі 35001 тис. грн.

**По стовбцю 6:**

В рядку 4000 відображається залишок на початок року резервного капіталу в сумі 1 тис. грн.

В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року резервного капіталу в сумі 1 тис. грн.

В рядку 4210 відображається надходження в резервний капітал 11 тис. грн., з нерозподіленого прибутку

**По стовбцю 7**

В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року нерозподіленого прибутку в сумі 26 тис. грн.

В рядку 4100 відображено фінансовий результат діяльності визначений у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності, прибуток в сумі 216,0 тис. грн.

В рядку 4210 відображається відрахування в резервний капітал 11 тис. грн., з нерозподіленого прибутку.

**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 2022року зведений баланс Фондів включає наступні статті:

- 1) дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 351746792,25 грн.;
- 2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 22 878 221,24 грн.;
- 3) цільове фінансування – 374 625 013,49 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 призначення 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 призначення 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**

	Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні	Сума залучених коштів в управлінні станом на 31.12.2022р., грн.	Сума оперативного резерву (%)
1.	Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул.Стрийській,121 та вул.Стрийській,131 2-га черга будівництва	88 046 196,66	4 402 310,08 (5%)
2.	Багатоквартирний житловий будинок у м. Дубляни Жовківського району Львівської області, (Вальдхаузен (Waldhausen))	18 746 727,44	0,00 (будинок введений в експлуатацію 02.07.2021р.)
3.	Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 3 черга будівництва (будинок №3 за генпланом)	101 686 125,01	10 168 612,57 (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)	68 706 269,51	3 435 313,63 (5%)
5.	Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 4-та черга будівництва (будинок №4 за генпланом)	97 439 694,87	4 871 984,96 (5%)
	<b>Разом</b>	<b>374 625 013,49</b>	<b>22 878 221,24</b>

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:  
- ПАТ АКБ «Львів». Рейтинг ПАТ АКБ «Львів» підтверджено 30.11.2022р. на рівні uaAA-, негативний рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агентство ІВІ-РЕЙТИНГ»;

Станом на 31.12.2022 року оперативний резерв становить **22 878 221,24**тис. грн.

## Застосування нових та переглянутих МСФЗ

Станом на звітну дату нові та переглянуті МСФЗ відображено нижче:

МСФЗ	Стандарти/тлумачення	Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після
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 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	01 січня 2020 рік
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	01 січня 2020 рік

	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	
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 зобов'язання та умовні активи"	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 - 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	2022 рік
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	2022 рік

	<p>сторін.</p> <p><b>Дострокове застосування дозволено</b></p> <p><b>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020):</b></p> <p><b>МСФЗ (IFRS) 16</b></p> <p>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</p> <p><b>Дострокове застосування дозволено</b></p> <p><b>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020):</b></p> <p><b>МСБО (IAS) 41</b></p> <p>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.</p> <p><b>Дострокове застосування дозволено</b></p>	
Поправки до МСФЗ 3	<p>Посилання на Концептуальну основу (поправки до МСФЗ 3)</p> <p>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.</p> <p><b>Дострокове застосування дозволено.</b></p>	2022 рік
МСФЗ 17 "Договори страхування"	<p>Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан</li> <li>• Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях</li> <li>• Визнання і розподіл аквізиційних грошових потоків</li> <li>• Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестраховування 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 перестраховування 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> </ul> <p>Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору 2023 рік 5</p> <p><b>Дострокове застосування дозволено</b></p>	2023 рік
Поправки до МСБО 1 "Класифікація зобов'язань на короткострокові та довгострокові"	<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</li> </ul>	2023 рік

	<p>відстрочку розрахунків;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>	
--	---	--

Нові та переглянуті МСФЗ, які вступили в дію в 2022 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 відрізнятися 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 офери та 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 утримання фінансових інструментів**

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

### **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	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий,	Вихідні дані
---	---------------------	-------------------------	--------------



справедливою вартістю		дохідний, витратний)	
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу	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

	здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.		
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 2022р. 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.

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.

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 2022р. пруденційні показники Товариства склали:

- 1) коефіцієнт залучення коштів – 10,63;
- 2) норматив поточної ліквідності – 114,4255%;
- 3) норматив платоспроможності – 100,3921%;
- 4) розмір резервного фонду – 11 тис. 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 2022 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.

У 2022р Товариство сплатило 180 тис. грн. за оренду приміщення пов'язаній особі – ФОП Олійничку Володимир Петровичу і 84 тис. грн - заробітну плату директору Золотухіну Івану Валерійовичу.

З ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» і Куксгаузен Віктором в 2022р. Товариство операцій не здійснювало.

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 2022 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

Відповідно до засад, визначених МСБО 10 «Події після звітного періоду» у Товариства відсутні події, що потребують коригування активів та зобов'язань після дати балансу.

Датою затвердження фінансової звітності Товариство визначає 31.01.2023р. Це дата розгляду та затвердження фінансової звітності зборами засновників до подання регулятору та публікації, що в розумінні МСБО 10 є датою затвердження до випуску. Товариство не ідентифікувало подій, які б вимагали коригування фінансової звітності, після звітного періоду.

Директор

Головний бухгалтер



Золотухін Іван Валерійович

Мирош Любов Миколаївна

Пропнуровано та скріплено

34 аркуші

Директор  
АФ "Консул"

Мельник А.Г.

