

## **Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився**

**31 грудня 2018 року Товариства з обмеженою відповідальністю**

**«Фінансова Компанія «Фінбуд»**

Підготовлено відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, що є чинним станом на 31 грудня 2018 року.

1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року.
2. Перелік форм фінансової звітності за 2018 рік.
3. Інформація про Товариство.
4. Основні загальні принципи підготовки та складання фінансової звітності.
5. Основоположні припущення
6. Основні положення в обліковій політиці.
  - Основні засоби
  - Нематеріальні активи
  - Фінансові інвестиції
  - Запаси
  - Фінансові інструменти
  - Дебіторська заборгованість
  - Грошові кошти та їх еквіваленти
  - Знецінення активів
  - Капітал
  - Фінансові зобов'язання (кредиторська заборгованість).
  - Виплати працівникам
  - Визнання доходів та витрат
  - Податок на прибуток
7. Пояснення суттєвих статей балансу (Звіт про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів за 2018 рік, Звіту про капітал за 2018 рік.
8. Управління активами.

### **1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року.**

Керівництво несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан Товариства з обмеженою відповідальністю "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ФІНБУД" станом на 31 грудня 2018 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни у капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2018 р., у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### **2. Перелік форм фінансової звітності за 2018 рік.**

Відповідно до статті 121 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Порядку надання звітності фінансовими компаніями, затвердженим розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг № 27 від 27.01.2004, Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» затвердженого наказом Міністерства фінансів України № 73 від 07 лютого 2013 року, яким визначено склад статей фінансової звітності і у відповідних додатках затверджено форми фінансової звітності за 2018 рік, у складі звітних даних за 2018 рік. Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова Компанія «Фінбуд» подає Баланс (Звіт про фінансовий стан), станом на 31 грудня 2018 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2018 рік, Звіт по рух грошових коштів (за прямим методом) за 2018 рік, Звіт про власний капітал за 2018 рік.

Фінансова звітність представлена в тисячах гривень без десяткових знаків.

### 3. Інформація про товариство :

Повна назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ФІНБУД"
Скорочена назва	ТОВ "ФК "ФІНБУД"
Код ЄДРПОУ	35000135
Юридична адреса	79019, Львівська обл., місто Львів, ВУЛИЦЯ ТОРФ'ЯНА, будинок 21
Фактична адреса	79019, Львівська обл., місто Львів, ВУЛИЦЯ ТОРФ'ЯНА, будинок 21
Директор	Парута Дмитро Львович
Головний бухгалтер	Козоріз Ганна Миколаївна
Контактні телефони	(032) 235-07-27, +38(068) 927-94-74
Номер і дата свідоцтва про державну реєстрацію	15.03.2007р. Управління державної реєстрації юридичного департаменту Львівської міської ради Номер запису: 1 068 102 0000 019240
Основний вид діяльності	64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення)
Ліцензія	Ліцензія на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг згідно розпорядження № 7448 від 12.06.2007 р.
Податковий статус	Товариство перебуває на загальній системі оподаткування та є платником податку на прибуток, але не платником ПДВ

Свою діяльність Товариство здійснює виключно в Україні.

### 4. Основні загальні принципи підготовки та складання фінансової звітності.

Основою надання фінансової звітності є чинні міжнародні стандарти фінансової звітності (МСБО) та тлумачення, розроблені Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності, скориговано та класифіковано з метою достовірної презентації на базі вимог МСФЗ. Так згідно вимог п.2

Порядку подання звітності, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2000 р. № 419 (зі змінами), фінансова звітність складається за міжнародними стандартами фінансової звітності зокрема також і підприємства, які провадять господарську діяльність за такими видами діяльності як надання фінансових послуг – починаючи з 01 січня 2013 року. Відповідно до вказаних вимог фінансова звітність ТОВ «Фінансова компанія «ФІНБУД» в 2018 році складається на основі МСФЗ.

Для підготовки фінансової звітності застосовані нові або переглянуті стандарти, що наведені далі, і в перший раз стали обов'язковими для фінансового року, що почався 1 січня 2018 року, а саме:

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Цей стандарт замінить МСБО 39 і набуде чинності для річних звітних періодів, які почнуться з 01 січня 2018 року. Він містить вимоги щодо класифікації та оцінки фінансових активів і фінансових зобов'язань, знецінення, обліку хеджування та припинення визнання.

- МСФЗ 9 вимагає, щоб усі визнанні фінансові активи в подальшому оцінювались за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю (через прибуток чи збиток, або через інший сукупний дохід), в залежності від їх класифікації по відношенню до бізнес-моделі компанії щодо управління фінансовими активами та характеристик договірних грошових потоків за фінансовим активом.
- Для фінансових зобов'язань найбільш значний вплив застосування МСФЗ 9 стосується випадків, коли застосовується варіант оцінки за справедливою вартістю: сума зміни у справедливій вартості фінансового зобов'язання, відображеного як визнане за справедливою вартістю через прибуток або збиток, що спричинена змінами в кредитному ризику цього зобов'язання, визнається в іншому сукупному доході (а не у прибутку чи збитку), якщо це не створює невідповідності у бухгалтерському обліку.
- Для знецінення фінансових активів МСФЗ 9 запроваджує модель «очікуваного кредитного збитку», яка заснована на концепції забезпечення очікуваних втрат при укладенні контракту; більше не буде необхідності мати об'єктивні докази знецінення до визнання кредитного збитку.
- Для обліку хеджування МСФЗ 9 запроваджує досконалу перевірку, яка дозволить фінансовій звітності краще відображати вплив здійснення заходів з управління ризиками при хеджуванні фінансових і нефінансових ризиків.

МСФЗ 9 був застосований при складанні фінансової звітності Товариства, але не мав істотного впливу на представлені суми стосовно фінансових активів та фінансових зобов'язань Товариства.

Нові та переглянуті стандарти, що були видані, але ще не набули чинності:

Товариство не застосовувало нові або змінені стандарти, які були видані Радою з МСФЗ, але ще не набули чинності для фінансового року, що почався 1 січня 2018 року.

Керівництво Товариства очікує, що нові стандарти та зміни будуть застосовані при складанні фінансової звітності Товариства після набуття ними чинності. Товариство оцінило, де це можливо, потенційний вплив всіх нових стандартів та змін, які стануть чинними в майбутніх періодах.

МСФЗ 15 Виручка за договорами з клієнтами (виданий в травні 2014 року). Новий стандарт, який набуває чинності для річних періодів, які починаються 1 січня 2018 року або після цієї дати, замінює МСБО 11, МСБО 18 та їх інтерпретації (ПКІ-31 та КИМСФЗ 13, 15, та 18). Він встановлює єдину і всеохоплюючу основу для визнання доходу, однакову для застосування для всіх операцій, галузей і ринків капіталу, з ключовим принципом (на основі п'ятиступінчастої моделі, яка буде застосовуватися до всіх контрактів з клієнтами), розширює розкриття та встановлює нові або вдосконалені положення. Керівництво Товариства очікує, що МСФЗ 15 буде використовуватись для підготовки фінансової звітності Товариства після того як він стане обов'язковим, і що застосування нового стандарту може мати значний вплив на суми звітності, які стосуються доходу. Однак, практично неможливо надати обґрунтовану оцінку цього впливу до завершення детального аналізу.

#### 5. Основоположні припущення.

При складанні фінансової звітності згідно з МСФЗ керівництво використовувало професійні судження, допущення та розрахункові оцінки, які мають відношення до питань відображення активів і зобов'язань та розкриття інформації щодо умовних активів і зобов'язань. Фактичні результати можуть відрізнятись від цих оцінок.

Допущення, та зроблені на їх основі розрахункові оцінки, постійно аналізуються на предмет необхідності їх зміни. Зміни в розрахункових оцінках визнаються в тому звітному періоді, коли ці оцінки були переглянуті та у всіх послідуєчих періодах, в яких відбулися вказані зміни.

В примітках до даної фін. звітності і у поясненнях окремих її компонентів викладена інформація про основні сфери, які потребують оцінки невизначеності, та про найбільш важливі судження, сформовані в процесі використання положень облікової політики та здійснюючих значний вплив на суми, відображені у фінансовій звітності.

У цих примітках нижче подані основні припущення, що стосуються майбутнього та інших основних джерел невизначеності оцінок на звітну дату, які несуть у собі значний ризик виникнення необхідності внесення суттєвих коригувань до балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року. Оцінки та припущення ТОВ «ФК «ФІНБУД» ґрунтувалися на параметрах, доступних у процесі складання фінансової звітності. Однак, поточні обставини та припущення щодо перспектив можуть змінитися під впливом ринкових змін або обставин, які не піддаються контролю ТОВ «ФК «ФІНБУД». Такі зміни відображаються у припущеннях по мірі їхнього виникнення.

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості

#### 6. Основні положення в обліковій політиці.

Принципи облікової політики, наведені далі послідовно застосовувалися до всіх періодів, представлених у цій фінансовій звітності, та під час підготовки звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2018 р.

- **Основні засоби.**

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

Клас основних засобів – це група активів, однакових за характером і способом використання в діяльності товариства. В обліку основних засобів використовуються такі класи активів:

- Машини та обладнання;
- Інструменти прилади та інвентар;
- Інші основні засоби;

Одиницею обліку основних засобів вважається окремий інвентарний об'єкт.

Основні засоби при надходженні відображаються за первісною вартістю, яка включає витрати, що безпосередньо відносяться до придбаного активу. Первісна вартість може також включати в себе вартість професійних послуг.

Строк корисного використання по об'єктах основних засобів, визначається комісією з приймання основних засобів а затверджується Директором Товариства.

Нарахування амортизації по об'єктах основних засобів, проводиться прямолінійним способом виходячи з терміну корисного використання кожного об'єкту.

Витрати на обслуговування, експлуатацію та ремонти основних засобів списуються в періоді їх виникнення. Вартість істотних оновлень і вдосконалень основних засобів капіталізується.

- **Нематеріальні активи.**

Нематеріальні активи товариства враховуються і відображаються у фінансовій звітності згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи».

Придбане програмне забезпечення обліковується, як нематеріальний актив.

Нематеріальні активи амортизуються прямолінійним методом протягом очікуваного строку їх використання. Нарахування амортизації починається з моменту коли цей актив знаходиться у місці необхідному для його використання.

- **Фінансові інвестиції**

Фінансові інвестиції первісно оцінюють та відображають у бухгалтерському обліку за їх собівартістю, що складається з ціни її придбання, комісійних винагород, мита, податків, зборів, обов'язкових платежів та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням фінансової інвестиції.

Собівартість фінансової інвестиції, придбаної шляхом обміну на цінні папери власної емісії, визначається за справедливою вартістю переданих цінних паперів.

- **Запаси**

Одиницею бухгалтерського запасів визначається кожне їх найменування .

Запаси відображаються за меншою з двох вартостей: за їх первісною вартістю (собівартістю) за вирахуванням резерву на застарілі запаси чи за чистою вартістю реалізації. Первісна вартість включає затрати, понесені на придбання запасів, їх доставку до теперішнього місцезнаходження та приведення до відповідного стану.

Чиста вартість реалізації являє собою оцінену ціну продажу запасів у ході звичайної діяльності за вирахуванням оцінених витрат на завершення виробництва та реалізацію.

- **Фінансові інструменти**

Фінансові активи та фінансові зобов'язання, які обліковуються на балансі товариства , представлені грошовими коштами та їх еквівалентами, дебіторською та кредиторською заборгованістю, фінансовими вкладеннями та іншими зобов'язаннями. Фінансові інструменти класифікуються, як зобов'язання або капітал, відповідно до контрактних зобов'язань . Дивіденди, прибуток і збитки, які відносяться до фінансових інструментів класифікованих, як актив або зобов'язання відображаються у звітності, як доходи або витрати.

Фінансові активи класифікуються за наступними категоріями:

- грошові кошти та їх еквіваленти ;
- дебіторська заборгованість;

При первісному визнанні фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю плюс витрати, безпосередньо пов'язані зі здійсненням операції.

- **Грошові кошти та їх еквіваленти.**

Грошові кошти складаються з готівки в касі та рахунків в банках.

- **Дебіторська заборгованість**

Дебіторська заборгованість включає заборгованість за надані послуги та іншу дебіторську заборгованість. Дебіторська заборгованість за послуги - це дебіторська заборгованість , що виникла в результаті реалізації послуг Товариства своїм покупцям і обліковується за справедливою вартістю . Інша дебіторська заборгованість товариства включає заборгованість з розрахунків з бюджетом , із внутрішніх розрахунків з працівниками (крім розрахунків з оплати праці та з підзвітними особами). Для формування резерву сумнівних боргів на іншу дебіторську заборгованість товариство застосовує метод індивідуального аналізу кожного дебітора.

- **Знецінення активів**

Товариство відображає необоротні активи у фінансовій звітності з урахуванням знецінення, яке обліковується відповідно до МСБО 36 «Знецінення корисності активів».

Товариство визначає наявність ознак знецінення активів:

- зменшення ринкової вартості активу протягом звітного періоду на істотну величину ніж очікувалось;
- старіння або фізичне пошкодження активу;
- істотні негативні зміни ринковому економічному або правовому середовищі у якому діє товариство, що сталося протягом звітного періоду можуть відбутись найближчим часом;
- збільшення ринкових ставок відсотка, яке може суттєво зменшити суму очікуваного відшкодування активу;
- перевищення балансової вартості активів над їх ринковою вартістю;
- суттєві зміни, способу використання активу протягом звітного періоду, або таку очікувані зміни в наступному періоду, які негативно вплинуть на діяльність товариства.

- **Капітал.**

Статутний капітал товариства сформований за рахунок грошових внесків засновників товариства. Засновниками товариства є фізичні особи. Товариство створює Резервний (страховий) фонд у розмірі 25 % Статутного капіталу, який створюється за рахунок відрахувань із прибутку. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5 % суми прибутку. Прибуток товариства утворюється у відповідності до чинного законодавства України.

- **Фінансові зобов'язання (кредиторська заборгованість).**

Фінансові зобов'язання товариства включають: іншу кредиторську заборгованість Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги - включає розрахунки з постачальниками та підрядниками за одержані товарно-матеріальні цінності, виконані роботи і надані послуги, а також за розрахунками з бюджетом, розрахунками зі страхування, розрахунками з оплати праці, поточну кредиторську заборгованість за отриманими авансами, поточну кредиторську заборгованість. Такі фінансові зобов'язання первісно визнаються за справедливою вартістю з урахуванням витрат, що безпосередньо відносяться на здійснення операцій.

Визнання фінансового зобов'язання припиняється у випадку їх погашення, анулювання або термін їх дії закінчився. Різниця між балансовою вартістю списаного фінансового зобов'язання та виплаченою винагородою визначається у звіті про сукупний дохід.

При заміні одного існуючого фінансового зобов'язання іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах або у випадку внесення істотних змін в умови існуючого зобов'язання, така заміна або модифікація відображається як припинення первісного зобов'язання та визнання нового зобов'язання в обліку з визнанням різниці в балансовій вартості зобов'язань у звіті про сукупний дохід.

- **Виплати працівникам.**

Виплати працівникам включають:

- короткострокові виплати працівника, такі як заробітна плата, оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність ;
- виплати при звільненні;

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

- **Визнання доходів та витрат**

Доходи визначаються, якщо існує висока вірогідність того, що товариство отримає економічні вигоди, а доходи можуть бути вірогідно визначені. Доходи оцінюються за справедливою вартістю винагороди, отриманої від такої, що підлягає отриманню, за вирахуванням знижок, бонусів і податків з продажу.

Доходи товариства включають:

- Дохід від наданих послуг визнається у звіті про сукупний дохід у тому періоді, в якому ці послуги були надані незалежно від термінів оплати.
- Фінансові доходи . До складу фінансових доходів входить процентний дохід на залишки на рахунках товариства та рахунки ФФБ, а також від розміщення коштів товариства та коштів ФФБ на депозитних рахунках.

Витрати - це зменшення економічних вигод протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів у вигляді збільшення зобов'язань, які призводять до зменшення власного капіталу ( за винятком зменшення капіталу внаслідок вилучення або розподілу між власниками). Витрати відображаються одночасно зі зменшенням активів або збільшенням зобов'язань. Витрати визнаються витратами певного періоду одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони здійснені. Обліку підлягають понесені витрати (які мають документальне підтвердження їх здійснення) або прогнозовані витрати, за довідкою, затвердженою директором.

Визначення фінансового результату проводиться щомісячно. Величина нерозподіленого прибутку (непокритих збитків) визначається щомісячно.

- **Податок 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, що відображаються у звіті про фінансові результати, складаються із сум поточного податку на прибуток . Поточний податок на прибуток визначається виходячи з оподаткованого прибутку за рік, розрахованого згідно правил бухгалтерського обліку.



7. Пояснення суттєвих статей балансу (Звіт про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів за 2018 рік, Звіту про капітал за 2018 рік. В цих примітках товариство розкриває інформацію щодо суттєвих елементів фінансової звітності з метою надання інформації споживачам щодо фінансового становища для прийняття рішень.

- **Основні засоби та нематеріальні активи**

Основними засобами та нематеріальними активами в ТОВ «ФК»ФІНБУД» вважаються ті активи які придбає товариство з метою використання їх у процесі своєї основної діяльності . Одиницею обліку вважається окремий об'єкт. Всі об'єкти основних засобів і нематеріальних активів розподілені на окремі групи.

Первісна вартість основних засобів і нематеріальних активів на 31 грудня 2017- 2018 рр. по кожній з груп основних засобів становила (у тис. грн.)

<i><b>Основні засоби</b></i>	<i>2017 рік</i>	<i>2018 рік</i>
Будівлі		
Машини та обладнання		
Транспортні засоби		
Офісне обладнання	55	55
Інші основні засоби		76
<i><b>Нематеріальні активи</b></i>		
Інші нематеріальні активи	61	62

Знос (амортизація) нараховується з використанням прямолінійного методу по кожній групі окремо . Знос (амортизація) нараховується щомісячно За звітний період амортизація основних засобів в сумі становить 51 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року становила 35 тис. грн.

- **Інші фінансові інвестиції**

Інші фінансові інвестиції складають станом на 31 грудня 2018 року у сумі – 39970,0 тис. грн. , це цінні папери, що обліковуються за собівартістю з терміном погашення в 2030 році та номіналом 40326 тис. грн.

- **Дебіторська заборгованість за товари, роботи та послуги**

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги на 31 грудня 2017 р. і 31 грудня 2018 р. представлена таким чином (у тис. грн):

<i>Найменування статті</i>	<i>2017 рік</i>	<i>2018 рік</i>
----------------------------	-----------------	-----------------

<i>Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:</i>		
<i>- первісна вартість</i>	38,0	8,0
<i>- резерв сумнівних боргів</i>	0	0
<i>Чиста реалізаційна вартість</i>	38,0	8,0

#### ❖ Інша поточна дебіторська заборгованість

Інша дебіторська заборгованість станом на 31 грудня 2016 року та 31 грудня 2018 року представлена наступним чином (у тис. грн.):

<i>Найменування статті</i>	<i>2017 рік</i>	<i>2018 рік</i>
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками виданими авансами:</i>		
<i>Інша дебіторська заборгованість</i>	79,0	25,0

Уся заборгованість визнається такою, за якою контрагенти погашають свої зобов'язання перед Товариством згідно з умовами, передбаченими зобов'язаннями сторін.

#### • Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти на 31 грудня 2017 року і 01 січня 2018 року представлені таким чином:

(у тисячах гривень)

<i>Найменування статті</i>	<i>2017 рік</i>	<i>2018 рік</i>
<i>Грошові кошти у національній валюті</i>	2240,0	544,0

#### • Власний капітал

##### а) Статутний (акціонерний) капітал

Заявлений та сплачений статутний капітал Товариства на 31 грудня 2018 р. складає – 40 000,00 тис грн.

Резервний капітал на 31 грудня 2017 року становить 29,0 тис. грн., 31 грудня 2018 року – 33,0 тис. грн.

##### б) Нерозподілений прибуток (збиток)

Накопичений нерозподілений прибуток Товариства станом на 31 грудня 2017 року - 523,0 тис. грн., на 31 грудня 2018 року – 589,0 тис. грн.

- **Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги**

Торгова кредиторська заборгованість представлена наступним чином:

(тис. грн)

Найменування статті	2017 рік	2018 рік
Кредиторська заборгованість за матеріали, роботи, послуги	1758,0	-

Уся заборгованість визнається такою, за якою Товариство погашає свої зобов'язання перед контрагентами згідно з умовами, передбаченими зобов'язаннями сторін.

- **Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом, у тому числі з податку на прибуток**

Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом, у тому числі з податку на прибуток, станом на 31 грудня 2017 року та 1 січня 2018 р. склалися з такого:

( У тисячах гривень)

Найменування статті	2017 р.	2017 р.
Податок на прибуток	37,0	6,0

- **Дохід**

Доходи ТОВ «ФК» «Фінбуд» склалися з таких статей :

( У тисячах гривень)

Найменування статті	2017 р.	2018 р.
Чистий дохід від реалізації продукції(товарів, робіт, послуг).	789,0	788,0
Інші операційні доходи – відсотки одержані за залишками коштів на поточних рахунках	3481,0	2616,0
Всього:	4270,0	3404,0

- **Витрати.**

Витрати звітного періоду визнавались коли виникало зменшення економічних вигод протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизація активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого було зменшення власного капіталу.

Витрати ТОВ «ФК» «Фінбуд» обліковували за наступними елементами операційних витрат :

( У тисячах гривень)

Найменування статті	2017 р.	2018 р.
Матеріальні затрати	57,0	31,0
Витрати на оплату праці	195,0	247,0

Відрахування на соціальні заходи	43,0	57,0
Амортизація	16,0	17,0
Інші операційні витрати в т.ч.:	3703,0	2968,0
Витрати на юридичні послуги, нотаріальні послуги	735,0	355,00
Банківські послуги	40,0	33,00
Витрати на оренду	36,0	253,00
Технагляд за будівництвом	2577,0	2284,00
Інші витрати:	115,0	43,0
- обслуговування комп.програми "Brainify"	78,00	-
Послуги аудиту	15,0	16,0
Штрафи.пені	10,20	0,00
Послуги зв'язку	11,8	4,0
Витрати на відрядження	-	10,0
Інформаційно-консультаційні послуги	-	11,0

#### Розкриття інформації про пов'язані сторони:

Відповідно до МСБО № 24 ТОВ «ФК» «ФІНБУД» розкриває наступні дані про пов'язані сторони :

	Найменування, ім'я	Характер відносин	Частка у статутному капіталі
Кінцевий бенефіціарний власник	Гаврилів Андрій Любомирович	Відносини контролю	5,0000%
- " -	Мельник Ольга Миколаївна	Відносини контролю	9,8500%
- " -	Мельник Оксана Леонідівна	Відносини контролю	7,5105%
- " -	Одуха Микола Сергійович	Відносини контролю	9,7500%
- " -	Одуха Аннелія Павлівна	Відносини контролю	8,0526%
- " -	Мельник Леонід Іванович	Відносини контролю	4,8369%
- " -	Тарасюк Роман Іванович	Відносини контролю	9,8000%
- " -	Попович Оксана Михайлівна	Відносини контролю	9,7500%
- " -	Соболук Тетяна Анатоліївна	Відносини контролю	9,5000%
- " -	Кулеба Валерія Іванівна	Відносини контролю	9,0000%
- " -	Білоган Наталія Юріївна	Відносини контролю	8,5000%
- " -	Жук Наталія Олександрівна	Відносини контролю	8,5000%
Директор	Парута Дмитро Львович	Провідний управлінський персонал	немає
Заступник директора	Басараба Лариса Анатоліївна	Провідний управлінський персонал	немає
Заступник директора	Золотухін Іван Валерійович	Провідний управлінський персонал	немає
Заступник директора	Гайовишин Юлія Петрівна	Провідний управлінський персонал	немає
Головний економіст	Юхима Зоряна Володимирівна	Провідний управлінський персонал	немає

Розрахунків з пов'язаними сторонами не здійснювались. Кредиторської заборгованості на звітну дату немає. Компенсації керівному персоналу – виключно заробітна плата, інших компенсацій і доплат не передбачено. Сума виданої заробітної плати у звітному періоді складає – 199,0 тис. грн. Заборгованості з виплати заробітної плати станом на 31.12.2018 р. немає.

**Судові позови.** Станом на 31.12.2018 року Товариство не бере участі у жодному судовому впровадженні. Товариство також немає рішень судових спорів, що завершені до дати балансу, але не відображені в бухгалтерському обліку.

#### **Управління фінансовими ризиками.**

Основні ризики включають : ризик ліквідності. Товариство здійснює контроль ліквідності для забезпечення нормативів ліквідності за Ліцензійними умовами провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю, прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності, а також прогнозні дані за фінансовими активами.

### **8. Управління активами**

Основною та виключною діяльністю ТОВ «ФК «ФІНБУД» є діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. ТОВ «ФК «ФІНБУД» зареєстрований як фінансова установа 12.06.2007 № 7448, реєстраційний номер 13101986, серія та номер свідоцтва ФК 141 від 12.06.2007р.

Сума залучених коштів станом на кінець звітного періоду 31.12.2018 року становить 506156 тис. грн.

Розкриття інформації стосовно залучених коштів за 2017-2018 роки наведено нижче згідно таблиці:

№ п/п	Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні	Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2018р., грн.	Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2017р., грн.
1	Будинок - м. Львів, вул. Янева, 10 (ФФБ- Динамо 3)	0,00	17 459 036,65
2	Будинок -м.Львів 13ул. Янева, 10 (ФФБ Динамо-4)	0,00	9 174 142,01
3	Будинок -м.Львів, вул.Стрийська,197 (ФФБ-Метгал)	10 384 623,04	10 384 623,04
4	Будинок - м. Львів, вул. Замарстинівська, 233 (ФФБ-Замарстинівська 233 (ЖК "МОНЕ")	0,00	24 966 901,98
5	Будинок - м.Львів вул.Замарстинівська,79(ФФБ Стрім-Львів)	0,00	23 764 685,80
6	Будинок - м. Київ, Шевченківський район, вул. Глибочицька, 13(ФФБ- ЖК Львівський квартал (будинок №1 першої черги будівництва)	38 900 859,33	34 739189,38

7	Багатоквартирні житлові будинки №1 та №2 по генеральному плану – м. Львів, вулиця Олени Степанівни, 8	0,00	39 410 977,10
8	Будинок -м.Львів,вул.Куліша,36 (ФФБ -ЖК"МОНАКО")	3 382 271,41	3 382 271,41
9	Будинок - м.Львів, вул.Пекарська,30(ФФБ - ЖК "БЕЙКЕР СТРИТ")	0,00	18 130 244, 80
10	Будинок -м. Київ, вул. Глибочицька, 13 буд.2(ФФБ - БЦ м. Київ, вул. Глибочицька,13 буд.2)	39 638 789,98	37 630 830,96
11	Будинок - м. Львів, вул. Замарстинівська, 233 (ФФБ- ЖК " Жайворонок" )	22 173 701,83	22 011 262,46
12	Будинок -м. Київ, вул. Глибочицька, буд.5(ФФБ- БЦ м. Київ,вул. Глибочицька,13 буд.5	28 960 061,50	29 557 511,50
13	БЖК - м. Львів, вул.В. Великого, 10 буд.С1(ФФБ- БЖК з підземним паркінгом на вул.В.Великого,10 (I-ша черга будівництва - будинок № С1)	4 872 714,34	4 843 880,64
14	БЖК -м. Львів, вул.В. Великого, 10 буд.С4 (ФФБ-БЖК з підземним паркінгом на вул.В.Великого,10 (II-га черга будівництва - будинок №С4)	11 730 950,00	11 730 950,00
15	Будинок -м. Київ,вул. Глибочицька,13 буд.6(ФФБ- БЦ м. Київ,вул. Глибочицька,13 буд.6	13 087 070,00	19 296 290,00
16	БЖК з підземним паркінгом на вул. В.Великого,10 (III-тя черга будівництва - будинок №С3 )	6 856 339,50	6 869 821,50
17	БЖК з підземним паркінгом на вул.В.Великого,10 (4-га черга будівництва - будинок №С2 )	1 584 534,00	992 474,00
18	Будинок – вул. Судова, м. Львів	1 479 850,00	1 479 850,00
19	м.Львів, вул. Демянська- Багатокварт. житлов.буд.з вбудов.приміщ.громад.призн.	35 671 908,53	11 087 649,82
20	Будинок - м.Львів, вул.Янева,10 (5-та черга будівництва)	0,00	14 483 444,90
21	Будинок - м.Львів, вул. Янева,10 (6-та черга будівництва)	0,00	2 839 552,00
22	БЦ -м. Київ, вул. Глибочицька,13 буд.3	51 826 261,41	51 752 158,91
23	БЖК з підземним паркінгом (I- ша черга буд.Б1) м. Львів, вул. В. Великого,10	18 165 740,47	18 527 154,40
24	Багатоповерховий житловий будинок зі стоянками автомобілів на вул. Кн.Ольги, 122-А (п'ята черга)будівництва м. Львів, вул. Кн.Ольги, 122-А,	28 819 591,18	18 987 584,18
25	Багатоквартирний житловий будинок (секція 1-2-3-4)з вбудованими нежитлоа.прим.та критим пасажем м.Львів, вул.Степанівни,8 буд.2	22 265 591,98	22 119 794,50
26	м Багатоквартирний житлов.будинок (секція 1-2)по вул. О.Степанівни,8 у м. Львові, 4-та черга,	18 042 225,00	17 980 350,00
27	м БЦ м. Київ, вул. Глибочицька,13 буд.4.	45 544 110,00	45 399 660,00
28	БЖК з підземним паркінгом на вул. В.Великого,10 (II-га черга будівництва - будинок №Б2 м. Львів,	9 901 996,00	9 282 706,00

29	Багатоквартирний житловий будинок (секція 1-2-3) з вбудованими нежитловими приміщеннями та дворівневий підземний паркінг на 200 м/м по вул. О.Степанівни 8 у м. Львові (3 черга будівництва)	23 375 194,00	23 375 194,00
30	10-ти пов. житлов. буд. м. Львів, вул. Демянська	34 254 868,77	32 014 446,12
31	Будинок - м. Львів, вул. Замарстинівська, 233 буд.3 (3-тя черга)будівництва	5 097 130,00	5 097 130,00
32	Багатоквартирний житловий будинок на вул. Очеретяній, 29, 31, 31-А, 31-В у м. Львові	28 712 549,32	0,00
33	Багатофункціональний житловий комплекс 3-та черга будинок В1, 4-та черга будинок В2), м.Львів, вул. В.Великого 10	1 426 800,00	0,00
34	Багатофункціональний житловий комплекс 2-га черга будинок Д1), м. Львів, вул. В.Великого 10	0,00	0,00
35	Багатоквартирний житловий будинок 5 черга м. Львів, вул.О.Степанівни 8	0,00	0,00
36	Будівля спортивного комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом, апартаментами та даховою котельнею), (надалі – апартаменти), м. Львів, вул.О. Степанівни 8	0,00	0,00
	<b>Всього :</b>	<b>506 155 731,59</b>	<b>588 771 768,06</b>

За 2018 рік було закрито вісім фондів фінансування, в зв'язку з введенням об'єктів в експлуатацію і виконанням управителя ФФБ зобов'язань перед усіма довірителями даних фондів, на загальну суму фінансування –161 520 278,08 гривень, в т.ч. по об'єктах :

№ п/п	Реєстраційний номер фонду	Назва фонду	Сума фінансування, грн.,
1.	1001410017	«Динамо-4»	9 174 142,01
2.	1001410022	«Стрім-Львів»	23 764 685,80
3.	1001410021	ЖК «МОНЕ»	25 385 209,04
4.	1001410015	«Динамо-3»	17 459 036,65
5.	1001410025	Багатоквартирні житлові будинки №1 та №2 по генеральному плану по вул. О.Степанівни 8 у м. Львові (ЖК "Велика Британія")	48 050 922,88
6.	1001410026	Багатоквартирний житловий будинок на вул. Пекарській 30 у м. Львові (ЖК "БЕЙКЕР СТРИТ")	19 748 974,80
7.	1001410030	«Динамо-5»	14 562 584,90

8.	1001410031	«Динамо-6»	3 373 722,00
		<b>Всього</b>	<b>161 520 278,08</b>

Отримані сертифікати про готовність, що засвідчує відповідність закінченого будівництва - по семи наступних фондах фінансування :

1001410018 - 12-ти квартирний зблокований малоповерховий житловий будинок на вул.

Стрийська 197, у м. Львові, 1-а черга будівництва

1001410024 - ЖК Львівський квартал (будинок №1 першої черги будівництва) ;

1001410028- ЖК Львівський квартал (будинок №2 першої черги будівництва);

1001410040- 10-ти поверховий багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями комерційного призначення на вул. Демнянській у м. Львові;

1001410027 - Багатоквартирний житловий будинок на вул. Куліша, 36 у м. Львові (ЖК «МОНАКО»

1001410029 - вул.Замарстинівська 233, 2 черга будівництва (ЖК Жайворонки)

1001410034 - ФФБ виду А м.Львів, вул. Кн.Ольги 122 А (5 черга);

1001410040 - 10-ти поверховий багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями комерційного призначення на вул.Демнянській у м. Львові; - триває процедура оформлення права власності і продаж об'єктів нерухомості.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

-ПАТ "БАНК ІНВЕСТИЦІЙ ТА ЗАОЩАДЖЕНЬ";

-ПАТ АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «УКРГАЗБАНК»;

-ПАТ АКБ «ЛЬВІВ»;

Станом на 31.12.2018 року оперативний резерв становить 25 307 790,34 грн.

Критерії та фінансові нормативи діяльності фінансової установи-управителя:

- співвідношення суми залучених коштів до власного капіталу – 12,46 що менше за 50

- норматив платоспроможності на 31.12.2018 року – 0,42 % що є більше за норматив 0,08%

- норматив поточної ліквідності на 31.12.2018 року – 82,41% що є суттєво більше за норматив 0,2%

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

### **Управління капіталом.**



Товариство розглядає статутний капітал, прибуток і позиковий капітал як основні джерела формування капіталу. Керівництво постійно контролює структуру капіталу товариства та може коригувати свою політику та цілі управління капіталом з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку .

Дата затвердження звітності за 2018 рік - 04 лютого 2019 року.

**Директор ТОВ «ФК «ФІНБУД»**

**Д.Л.Паруга**

**Головний бухгалтер**

**Г.М.Козоріз**