

Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився

31 грудня 2019 року Товариства з обмеженою відповідальністю

«Фінансова Компанія «Фінбуд»

Підготовлено відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, що є чинним станом на 31 грудня 2019 року.

1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2019 року.
2. Перелік форм фінансової звітності за 2019 рік.
3. Інформація про Товариство.
4. Основні загальні принципи підготовки та складання фінансової звітності.
5. Основні положення 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 2019 рік, Звіту про капітал за 2019 рік.
8. Управління активами.

1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2019 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 2019 рік.

Відповідно до статті 12-1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Порядку надання звітності фінансовими компаніями, фінансовими установами – юридичними особами публічного права, довірчими товариствами, а також юридичними особами – суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але мають визначену законами та нормативно-правовими актами Держфінпослуг або Нацкомфінпослуг можливість надавати послуги з фінансового лізингу, затвердженим розпорядженням Національної комісії, що здійснює

регулювання у сфері ринків фінансових послуг №3840 від 26.09.2017 р. , 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 2019 рік, у складі звітних даних за 2019 рік. Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова Компанія «Фінбуд» подає Баланс (Звіт про фінансовий стан), станом на 31 грудня 2019 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2019 рік, Звіт по рух грошових коштів (за прямим методом) за 2019 рік, Звіт про власний капітал за 2019 рік.

Фінансова звітність представлена в тисячах гривень без десяткових знаків.

3. Інформація про товариство :

Повна назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНSOVA 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) 259-07-55, +38(068) 927-94-74
E-mail, адреса	fk.finbud@ukr.net
Номер і дата свідчення 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 класифікована з метою достовірної презентації на базі вимог МСФЗ. Відповідно до вказаних вимог фінансова звітність ТОВ «Фінансова компанія «ФІНБУД» в 2019 році складається на базі вимог МСФЗ.

ТОВ «Фінансова компанія «ФІНБУД» є мікропідприємством згідно класифікації підприємств, встановленої ст.2 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», оскільки станом на 31.12.2019 року чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) –є меншим 700 тисяч євро, а середня кількість працівників менша 10 осіб.

ТОВ «Фінансова компанія «ФІНБУД» не є підприємством, що становить суспільний інтерес, оскільки є фінансовою установою, що належить до мікропідприємств.

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 2019 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 набувають чинності з 01 січня 2019 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 16 «Оренда». Передбачається, що з 01.01.2019 року замінює МСБО 17 «Оренда»; КТМФЗ 4 «Визначення, що містить угода оренду»; ПКТ15 «Операційна оренда заохочення»; ПКТ-27 «Оцінка сутності операцій, які мають юридичну норму угоди про оренду». Відповідно до нового стандарту договір у цілому або його окремі компоненти є договором оренди, якщо за цим договором передається право контролювати використання ідентифікованого активу протягом певного періоду в обмін на відшкодування. Стандартом охоплено низку важливих питань ідентифікації договорів оренди, відображення відносин оренди в обліку орендаря (класифікує оренду на операційну та фінансову), особливості суборенди та модифікації орендних відносин. Щодо особливостей переходу то орендар застосовує цей стандарт в один із двох способів:

- Ретроспективно до кожного попереднього звітного періоду, поданого із застосуванням МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»; або
- Ретроспективно з кумулятивним перерахунком застосування МСБО 17 відповідно до ппВ7-В13 МСФЗ 16. Перспективного застосування не передбачено

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

5. Основні положення 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 наступуючих 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 2019 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 кошами 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 оподатковуваного 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 2019 рік, Звіту про капітал за 2019 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 окремих об'єкт. Всі об'єкти основних засобів і нематеріальних активів розподілені на окремі групи.

Первісна вартість основних засобів і нематеріальних активів на 31 грудня 2018- 2019 рр. по кожній з груп основних засобів становила (у тис. грн.)

<i>Основні засоби</i>	<i>2018 рік</i>	<i>2019 рік</i>
Будівлі		
Машини та обладнання		
Транспортні засоби		
Офісне обладнання	55	73
Інші основні засоби	76	92
<i>Нематеріальні активи</i>		
Інші нематеріальні активи	62	65

Знос (амортизація) нараховується з використанням прямолінійного методу по кожній групі окремо. Знос (амортизація) нараховується щомісячно. За звітний період амортизація основних засобів в сумі становить 66 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року становила 51 тис. грн.

- **Інші фінансові інвестиції**

Інші фінансові інвестиції складають станом на 31 грудня 2019 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 2018 р. і 31 грудня 2019 р. представлена таким чином (у тис. грн):

<i>Найменування статті</i>	<i>2018 рік</i>	<i>2019 рік</i>
<i>Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:</i>		
<i>- первісна вартість</i>	8,0	73,0
<i>- резерв сумнівних боргів</i>	0	0
<i>Чиста реалізаційна вартість</i>	8,0	73,0

- ❖ **Інша поточна дебіторська заборгованість**

Інша дебіторська заборгованість станом на 31 грудня 2018 року та 31 грудня 2019 року представлена наступним чином (у тис. грн.):

<i>Найменування статті</i>	<i>2018 рік</i>	<i>2019 рік</i>
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками виданими авансами:</i>		
<i>Інша дебіторська заборгованість</i>	25,0	281,0

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 2018 року і 01 січня 2019 року представлені таким чином:

(у тисячах гривень)

<i>Найменування статті</i>	<i>2018 рік</i>	<i>2019 рік</i>
<i>Грошові кошти у національній валюті</i>	544,0	1031 ,0

- **Власний капітал**

а) Статутний (акціонерний) капітал

Заявлений та сплачений статутний капітал Товариства на 31 грудня 209 р. складає –

40 000,00 тис грн.

Резервний капітал на 31 грудня 2018 року становить 33,0 тис. грн., 31 грудня 2019 року – 47,0 тис. грн.

б) Нерозподілений прибуток (збиток)

Накопичений нерозподілений прибуток Товариства станом на 31 грудня 2018 року - 589,0 тис. грн., на 31 грудня 2019 року – 243,0 тис. грн.

Протягом 2019 року учасниками товариства було прийнято рішення про виплату дивідендів у сумі -589 тис. грн.(протокол загальних Зборів учасників товариства № 100 від 22.10.2019 р.)

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

Торгова кредиторська заборгованість представлена наступним чином:
(тис. грн)

Найменування статті	2018 рік	2019 рік
Кредиторська заборгованість за матеріали, роботи, послуги	-	1127

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 2018 року та 31 грудня 2019 р. склалися з такого:

(У тисячах гривень)

Найменування статті	2018 р.	2019 р.
Податок на прибуток	6,0	47,0

- **Дохід**

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

(У тисячах гривень)

Найменування статті	2018 р.	2019 р.
Чистий дохід від реалізації продукції(товарів, робіт, послуг).	788,00	1055,0
Інші операційні доходи – відсотки одержані за залишками коштів на поточних рахунках	2616,0	1827,0
Всього:	3404,0	2882,0

- **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	2018 р.	2019 р.
Матеріальні затрати	31	30
Витрати на оплату праці	247	318
Відрахування на соціальні заходи	57	72
Амортизація	17	18
Інші операційні витрати в т.ч.:	2968	2132
Витрати на юридичні послуги, нотаріальні послуги	355	2
Банківські послуги	33	51
Витрати на оренду	253	167
Технагляд за будівництвом	2284	1819
Інші витрати:	43	93
Послуги аудиту	16	25
Штрафи.пені	-	20
Послуги зв'язку	4	10
Витрати на відрядження	10	25
Інформаційно-консультаційні послуги	11	13

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	Мельник Микола Ростиславович	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%
- " -	Дідух Василь Іванович	Відносини контролю	9,5000%
- " -	Кулеба Валерія Іванівна	Відносини контролю	9,0000%
- " -	Білоган Наталія Юріївна	Відносини контролю	8,5000%
- " -	Малицька Ярина Юріївна	Відносини контролю	8,5000%
Директор	Парута Дмитро Львович	Провідний управлінський персонал	немає

Заступник директора	Басараба Лариса Анатоліївна	Провідний управлінський персонал	немає
Головний економіст	Лихач Ірина Романівна	Провідний управлінський персонал	немає
Головний економіст	Береговенко Алла Миколаївна	Провідний управлінський персонал	немає
Головний економіст	Юхима Зоряна Володимирівна	Провідний управлінський персонал	немає
Головний економіст	Верхоляк Надія Іванівна	Провідний управлінський персонал	немає
Головний економіст	Громак Ілона Володимирівна	Провідний управлінський персонал	немає
Головний економіст	Фоменко Інна Борисівна	Провідний управлінський персонал	немає
Головний економіст	Климок Анастасія Олегівна	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 –318 ,0 тис. грн. Заборгованості з виплати заробітної плати станом на 31.12.2019 р. немає.

Судові позови. Станом на 31.12.2019 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 31.12.2019 року становить 452306 тис. грн.

Розкриття інформації стосовно залучених коштів за 2018-2019 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 31.12.2019 р., грн.
1	Будинок -м.Львів, вул.Стрийська,197 (ФФБ-Метгал)	10 384 623,04	10384623,04

2	Будинок - м. Київ, Шевченківський район, вул. Глибочицька, 13(ФФБ- ЖК Львівський квартал (будинок №1 першої черги будівництва)	38 900 859,33	0,00
3	Будинок -м.Львів,вул.Куліша,36 (ФФБ -ЖК"МОНАКО")	3 382 271,41	0,00
4	Будинок -м. Київ, вул. Глибочицька, 13 буд.2(ФФБ - БЦ м. Київ, вул. Глибочицька,13 буд.2)	39 638 789,98	0,00
5	Будинок - м. Львів, вул. Замарстинівська, 233 (ФФБ- ЖК " Жайворонок")	22 173 701,83	21657445,83
6	Будинок -м. Київ, вул. Глибочицька, буд.5(ФФБ- БЦ м. Київ,вул. Глибочицька,13 буд.5	28 960 061,50	9457315,78
7	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	1119982,43
8	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	4888909,75
9	Будинок -м. Київ,вул. Глибочицька,13 буд.6(ФФБ- БЦ м. Київ,вул. Глибочицька,13 буд.6	13 087 070,00	10460110,00
10	БЖК з підземним паркінгом на вул. В.Великого,10 (III-тя черга будівництва - будинок №С3)	6 856339,50	2779295,00
11	БЖК з підземним паркінгом на вул.В.Великого,10 (4-та черга будівництва - будинок №С2)	1 584 534,00	1096170,50
12	Будинок – вул. Судова, м. Львів	1 479 850,00	0,00
13	м.Львів, вул. Демянська- Багатокварт. житлов.буд.з вбудов.приміщ.громад.призн.	35 671 908,53	0,00
14	БЦ -м. Київ, вул. Глибочицька,13 буд.3	51 826 261,41	38038917,63
15	БЖК з підземним паркінгом (I- ша черга буд.Б1) м. Львів, вул. В. Великого,10	18 165 740,47	14610185,52
16	Багатопверховий 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	0,00
17	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	30609778,92
18	м Багатоквартирний житлов.будинок (секція 1-2)по вул. О.Степанівни,8 у м. Львові, 4-га черга,	18 042 225,00	7503225,00
19	м БЦ м. Київ, вул. Глибочицька,13 буд.4.	45 544 110,00	9347448,58
20	БЖК з підземним паркінгом на вул. В.Великого,10 (II-га черга будівництва - будинок №Б2 м. Львів,	9 901 996,00	4364055,40
21	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 375194,00	5087639,00

22	10-ти пов. житлов. буд. м. Львів, вул. Демянська	34 254 868,77	43539760,03
23	Будинок - м. Львів, вул. Замарстинівська, 233 буд.3 (3-тя черга)будівництва	5 097 130,00	5097130,00
24	Багатоквартирний житловий будинок на вул. Очеретяній, 29, 31, 31-А, 31-В у м. Львові	28 712 549,32	49186036,02
25	Багатофункціональний житловий комплекс 3-га черга будинок В1, 4-га черга будинок В2), м.Львів, вул. В.Великого 10	1 426 800,00	1993760,00
26	Багатофункціональний житловий комплекс 2-га черга будинок Д1), м. Львів, вул. В.Великого 10	0,00	0,00
27	м.Львів, вул. В.Великого 10 (багатофункціональний житловий комплекс 2-га черга будинок Д2	0,00	447000,00
28	Багатоквартирний житловий будинок 5 черга м. Львів, вул.О.Степанівни 8	0,00	0,00
29	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
30	Житловий комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення за адресою: пров. Заводський 1, 1/2, 2, вул. Причальна 1/5, 5 у Дарницькому районі м. Києва (будинок №4, III черга будівництва	0,00	9696585,00
31	Житловий комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення за адресою: пров. Заводський 1, 1/2, 2, вул. Причальна 1/5, 5 у Дарницькому районі м. Києва (будинок №5, III черга будівництва)	0,00	2905365,00
32	Будівництво житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими офісними і громадськими приміщеннями, паркінгом та магазином на вул. Кудрявській 24-А у Шевченківському районі м. Києва (секції №3,4, I черга будівництва)	0,00	12977750,00
33	Будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського і комерційного призначення, підземним паркінгом та об'єктами інженерного призначення на вул. Під Голоском у м. Львові (I черга будівництва)	0,00	13540400,00
35	Багатоквартирні житлові будинки №3 та №4 на вулиці Залізничній 7 у м. Львів	0,00	53429998,28
36	Будівництво кварталу багатоквартирної житлової забудови на вул. Рудненській 8 у м. Львові (перша черга будівництва)	0,00	13897243,55
37	Будівництво кварталу багатоквартирної житлової забудови на вул. Рудненській 8 у м. Львові (третя черга будівництва)	0,00	6181958,07

38	Житловий комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення за адресою: пров. Заводський 1, 1/2, 2, вул. Причальна 1/5, 5 у Дарницькому районі м. Києва (будинок №14, друга черга будівництва)	0,00	51839106,39
39	Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського обслуговування на вул. Я.Ярославенка, 30 у м. Львові	0,00	3460203,60
40	Будівництво будинку змішаного використання з розміщенням об'єктів ділового, обслуговуючого та комерційного призначення, підземним гаражем та квартирами на верхніх поверхах на вул. Гетьмана І. Мазепи, 25-А, 25-Б у м. Львов	0,00	2055268,02
41	Реконструкція житлового будинку під багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями, підземним та наземним паркінгом» за адресою: вул. Маршала Рибалка, 5-а у Шевченківському районі м. Києва	0,00	1439400,00
42	Будівництво кварталу багатоквартирної житлової забудови на вул. Рудненській 8 у м. Львові (друга черга будівництва)	0,00	9213666.15
43	Будівництво багатофункційного комплексу нежитлових та житлових будівель з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Волинській, 9 у м. Львові із знесенням існуючих споруд 1-черга будівництва	0,00	0,00
44	Будівництво багатофункційного комплексу нежитлових та житлових будівель з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Волинській, 9 у м. Львові із знесенням існуючих споруд 2-черга будівництва	0,00	0,00
	Всього :	506155731,59	452305732,49

В 2019 році було створено 14 нових фондів фінансування будівництва.

За 2019 рік було закрито шість 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 – 148 574 283,14 гривень, в т. ч. по об'єктах :

№ п/п	Реєстраційний номер фонду	Назва фонду	Сума фінансування, грн.,
1.	1001410034	ФФБ виду А м. Львів, вул. Кн. Ольги 122 А (5 черга)	29259961,18
2.	1001410024	ЖК Львівський квартал (будинок №1 першої черги будівництва)	38964147,17
3.	1001410028	ЖК Львівський квартал (будинок №2 першої черги будівництва)	39747758,16

4.	1001410040	10-ти поверховий багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями комерційного призначення на вул. Демнянській у м. Львові	34402877,72
5.	1001410027	Багатоквартирний житловий будинок на вул. Куліша, 36 у м. Львові (ЖК "МОНАКО")	4793681,41
6.	1001410048	Багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Судовій у м. Львові	1405857,50
		Всього	148574283,14

Отримані сертифікати про готовність, що засвідчує відповідність закінченого будівництва - по 13-ти наступних фондах фінансування :

1001410018 - 12-ти квартирний зблокований малоповерховий житловий будинок на вул. Стрийська 197, у м. Львові, 1-а черга будівництва;

1001410032 - ЖК Львівський квартал (будинок №3 першої черги будівництва);

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

1001410033- м.Львів, вул. В. Великого 10 (1-ша черга будинок №1);

1001410035 - Багатоквартирний житловий будинок (секція 1,2,3,4) по вул. О. Степанівни 8 у м. Львові (ЖК "Велика Британія") 2 черга;

1001410037 - ЖК Львівський квартал (буд. №4 першої черги будівництва), м. Київ, вул. Глибочицька, 13;

1001410038 - м. Львів, вул. В. Великого 10 (2-га черга будинок №2);

1001410041 - ЖК Львівський квартал (буд. №5 другої черги будівництва), м.Київ, вул. Глибочицька, 13;

1001410042 - м. Львів, вул. В. Великого 10 (багатофункціональний житловий комплекс 1-ша черга будинок С1);

1001410043 - м. Львів, вул. В. Великого 10 (багатофункціональний житловий комплекс 2-га черга будинок С4);

1001410046 - м. Львів, вул. В. Великого 10 (багатофункціональний житловий комплекс 3-тя черга будинок С3);

1001410047 - м. Львів, вул. В. Великого 10 (багатофункціональний житловий комплекс 4-та черга будинок С2);

1001410049 - Багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями комерційного призначення на вул. Демянській 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»;
- АТ Райффайзен Банк Аваль.

Станом на 31.12.2019 року оперативний резерв становить 22 617 206,31 грн.

Критерії та фінансові нормативи діяльності фінансової установи-управителя:

- співвідношення суми залучених коштів до власного капіталу – 11,22 що менше за 50
- норматив платоспроможності на 31.12.2019 року – 49,0 % що є більше за норматив 8%
- норматив поточної ліквідності на 31.12.2019 року – 87% що є суттєво більше за норматив 20%

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

Дата затвердження звітності за 2019 рік - 25 лютого 2019 року.

Директор ТОВ «ФК «ФІНБУД»

Головний бухгалтер

Д.Л. Паруга

Г.М. Козоріз

