

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

1

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021

(у тисячах гривень)

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### І. Інформація про компанію

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова Компанія «Інтерсвіт» (далі – «Товариство») зареєстроване 15.01.2017 р. Українським державним реєстраційним департаментом Івано-Франківської міської ради.

Товариство здійснює свою діяльність в сфері надання фінансових послуг (крім страхування за осиновлення та пасажирське автобусне транспортування), низької та середньої промислової та комерційної діяльності, використання недр та інші види діяльності, які не вимагають державного регулювання.

Товариство є управлінською фінансовою будівництва зі складу інтересів установи управління майном з зонами управління залученням коштів з фінансово-кредитного механізму та фінансуванням підприємств зі зберіганням "недроздобутку". Для цього Товариство має у своїх засобах залучення коштів з підприємств та інших фінансових установ згідно з законом України "Про фінансово-кредитний механізм управління майном при будівництві та операціях з недроздобутком".

### ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

#### ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ НОМЕР 41154211

Як фінансова установа Товариство зареєстровано 11.04.2017 р. за реєстраційним № 15103601 (заявлення про реєстрацію фінансової установи складено 11.04.2017 р., реєстрація здійснена 11.04.2017 р.)

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитний механізм управління майном при будівництві та операціях з недроздобутком" Товариство Фонд Фінансування будівництва типу "А" (надані ФФБ), в зоні залучення коштів з підприємств та інших фінансових установ згідно з законом України "Про фінансово-кредитний механізм управління майном при будівництві та операціях з недроздобутком" та Міністерства умов провадження діяльності з залучення коштів установи управління майном для фінансування об'єктів будівництва та іншої діяльності операторів з недроздобутком, отримано ліцензію на провадження господарської діяльності з будівництвом та операціями з недроздобутком та землеустроєнням від Національної комісії по телекомуникаціям та зв'язку та інформаційних технологіях № 2979 від 30.04.2017 р.

Для здійснення статутної діяльності Товариство згідно з діймами Закону України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг", виключаючи незалежність від Закону України "Про фінансово-кредитний механізм управління майном при будівництві та операціях з недроздобутком" та Міністерства умов провадження діяльності з залучення коштів установи управління майном для фінансування об'єктів будівництва та іншої діяльності операторів з недроздобутком, отримано ліцензію на провадження господарської діяльності з будівництвом та операціями з недроздобутком та землеустроєнням від Національної комісії по телекомуникаціям та зв'язку та інформаційних технологіях № 2979 від 30.04.2017 р.

В 2021 році Товариство дієло на міжнародному ринку згідно з діймами Закону України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг", виключаючи незалежність від Закону України "Про фінансово-кредитний механізм управління майном при будівництві та операціях з недроздобутком" та Міністерства умов провадження діяльності з залучення коштів установи управління майном для фінансування об'єктів будівництва та іншої діяльності операторів з недроздобутком, отримано ліцензію на провадження господарської діяльності з будівництвом та операціями з недроздобутком та землеустроєнням від Національної комісії по телекомуникаціям та зв'язку та інформаційних технологіях № 2979 від 30.04.2017 р.

Учасником Товариства є юридична особа ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ».

Зареєстрований та поєднано емблемою та економічною класом співробітниками Товариства станом на 31.12.2021 р. складає 31 000 грн.

Станом на 31.12.2021 р. Товариство має зареєстровані чотири ФФБ типу А, детальніше інформація висвітлена у в. 4.17 цих Приміток.

Юридична адреса Товариства: 75049, Львівська обл., місто Виноградів, вуллиця Левандівська, будинок

№ 2, кімнати 101-103, 110-112. Телефон: +380 98 111 66 00. Електронна адреса: [inter-svit@ukr.net](mailto:inter-svit@ukr.net). Статутний капітал на 31 грудня 2021 року становить 31 000 грн.

Статутний капітал на 31 грудня 2021 року становить 31 000 грн.

Статутний капітал на 31 грудня 2021 року становить 31 000 грн.

## **Примітки до фінансової звітності**

### **1. Інформація про компанію**

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА  
КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»** (надалі – Товариство) зареєстроване 15.02.2017 р.  
Управлінням державної реєстрації юридичного департаменту Львівської міської ради.

Товариство згідно із вимогами 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 фінансування будівництва і від свого імені діє 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". Для цього Товариство укладає договір із забудовником, згідно із яким перераховує йому частинами (згідно графіку) потрібні для спорудження об'єкту кошти, в той же час, контролюючи їх використання та хід будівництва.

Як фінансова установа Товариство зареєстроване в Державному реєстрі фінансових установ 11.04.2017 р. за реєстраційним № 13103601 (свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серія ФК № 881).

Відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" Товариство утворює Фонд Фінансування Будівництва типу "А" (надалі-ФФБ), в якому поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфорності визначася забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

Для здійснення статутної діяльності Товариство згідно з вимогами Закону України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг", враховуючи положення Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, отримало ліцензію на провадження господарської діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю згідно з Розпорядженням Національної Комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг № 2079 від 30.05.2017 р.

В 2021 році Товариство діяло на підставі Статуту від 17 лютого 2020 року.

Учасником Товариства є юридична особа ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ».

Зареєстрований та повністю сплачений в національній валюті статутний капітал Товариства станом на 31.12.2021 р. складає 33 000 тис. грн.

Станом на 31.12.2021 р. Товариство має зареєстровані чотири ФФБ типу А. Детальна інформація описана у п. 4.17 даних Приміток.

Юридична адреса Товариства: 79049, Львівська обл., місто Львів, вулиця Драгана, будинок 9.

Станом на 31 грудня 2021 чисельність працівників згідно зі штатним розписом Товариства складає 7 осіб .

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

3

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021  
(у тисячах гривень)

## 2. Загальна інформація

Повна назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ»
Скорочена назва	ТЗОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ»
Код ЄДРПОУ	41154211
Юридична адреса	79049, м. Львів, вул. Драгана, 9
Фактична адреса	79049, м. Львів, вул. Драгана, 9
Директор	Директор – Зав'ялич Юрій Степанович
Головний бухгалтер	Головний бухгалтер – Вайвала Ірина Анатоліївна
Контактні телефони	(032) 245-66-67
E-mail адреса	yura.zavyalych@ukr.net
Номер та дата запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських об'єднань	14151020000041030, 15.02.2017
Основний вид діяльності	64.99 Надання інших фінансових послуг
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
Податковий статус	Товариство перебуває на загальній системі оподаткування та платником податку на прибуток, але не платником ПДВ.

Представлена фінансова звітність підготовлена у відповідності з Міжнародними стандартами фінансової звітності (далі – МСФЗ), Міжнародними стандартами бухгалтерського обліку (МСБО) та тлумаченнями, розробленими Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності, які діяли на 31 грудня 2021 року. Керівництво несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» станом на 31 грудня 2021 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року, у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

ТЗОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» є мікропідприємством згідно класифікації підприємств, встановленої ст. 2 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», та відповідає двом з трьох критеріїв віднесення юридичної особи до мікропідприємства, а саме:

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 700 тисяч євро;  
середня кількість працівників - до 10 осіб.

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

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.

При підготовці фінансової звітності керівництво несе відповідальність за:

- забезпечення вибору та правильності застосування принципів облікової політики;
- подання інформації, у тому числі даних про облікову політику, у формі, що забезпечує доречність, достовірність, порівнянність та зрозумілість такої інформації;
- розкриття додаткової інформації у випадках, коли виконання вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності є недостатнім для розуміння користувачами звітності того впливу, а також інші події або умови які чинять вплив на фінансовий стан та фінансові результати діяльності компанії;
- 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.

Дана фінансова звітність за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року, була затверджена до випуску керівництвом Товариства **28.02.2022 року**.

### **3. Стильний виклад облікових політик**

#### **3.1 Основа подання**

Суттєві облікові політики, що були використані при підготовці цих фінансових звітів, узагальнено нижче.

Фінансові звіти були підготовлені відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) на основі принципу історичної вартості. Фінансові звіти були складені на основі принципу безперервності діяльності Товариства, який передбачає реалізацію активів та погашення заборгованості при звичайному веденні бізнесу.

Більш детальний опис основи для оцінки статей звітності наведено нижче.

Фінансові активи та зобов'язання згортаються лише за наявності юридично закріплених прав на здійснити взаємозалік та наміру реалізувати актив одночасно із врегулюванням зобов'язання.

#### **3.2 Попередні оцінки та припущення**

Складання фінансових звітів відповідно до МСФЗ вимагає від управлінського персоналу здійснення попередніх оцінок та припущень, які впливають на відображені суми активів та зобов'язань, а також розкриття інформації про непередбачені активи та зобов'язання на дату фінансових звітів і відображені суми доходів та витрат звітного періоду. Через невизначеність, властиву здійсненню таких попередніх оцінок, фактичні результати, відображені у майбутніх періодах, можуть базуватися на сумах, що відрізняються від таких попередніх оцінок. Попередні оцінки та припущення керівництва мають значний вплив на визнання та оцінку певних активів, зобов'язань, доходів та витрат Товариства. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок. Такі оцінки та пов'язані з ними припущення переглядаються на постійній основі. За результатами переглядів облікові оцінки визнаються у тому періоді, в якому здійснюється перегляд оцінки, якщо переглянута оцінка впливає лише на цей період, або у періоді перегляду та майбутніх періодах, якщо переглянута оцінка впливає як на поточний, так і майбутній періоди.

Нижче наведені основні припущення стосовно майбутнього та інші основні джерела невизначеності оцінок на кінець звітного періоду, щодо яких існує значний ризик, що вони стануть причиною суттєвих коригувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року:

а) Резерв на покриття збитків від знецінення дебіторської заборгованості, передплат та іншої дебіторської заборгованості - Керівництво здійснює оцінку вірогідності повернення дебіторської заборгованості, передплат та іншої дебіторської заборгованості на основі аналізу

абсолютної суми сумнівої заборгованості на основі аналізу платоспроможності кожного окремого дебітора. Дебітори вважаються неплатоспроможними, якщо проти них порушено справу про банкрутство, за ними є невиконані судові рішення про стягнення заборгованості та в інших випадках згідно суджень та рішень менеджменту Товариства.

б) Строки корисного використання основних засобів - Оцінка строку корисного використання об'єкта основних засобів залежить від судження керівництва, яке базується на досвіді роботи з аналогічними активами. Під час визначення строку корисного використання активу керівництво бере до уваги умови очікуваного використання активу, його технологічну старість, фізичний знос та умови роботи, в яких буде експлуатуватися цей актив. Зміна будь-якої з цих умов або оцінок може, у результаті, привести до коригування майбутніх сум амортизації.

в) Оподаткування - Товариство є платником податку на прибуток та інших податків. Під час визначення суми зобов'язань з податку на прибуток та інших податків вимагається застосування істотних оцінок в силу складності українського податкового законодавства та неоднозначного його тлумачення податковими органами на регіональному та загальнодержавному рівнях. Існують різні операції, стосовно яких зберігається невизначеність щодо визначення остаточної суми зобов'язань. Товариство визнає зобов'язання стосовно оцінок щодо можливості нарахування додаткових податків. У випадках коли остаточний податковий результат із цих питань відрізняється від раніше відображеніх сум, такі різниці вплинуть на суму податку та податкових зобов'язань того періоду, в якому цей результат буде визначений.

### **3.3 Валюта виміру та подання**

Фінансові звіти Товариства подані у гривні (грн.), що також є функціональною валютою виходячи з основного економічного середовища, у якому Товариство здійснює свою діяльність. Це означає, що операції в валютах інших ніж гривня, розглядаються як операції в іноземних валютах. Прибутки та збитки від зміни валютних курсів внаслідок таких операцій, а також внаслідок конвертації залишкових балансів за курсом на кінець року, відображені у звіті про сукупні доходи у статтях «інші доходи» або «інші витрати» відповідно.

Всі суми у фінансових звітах та примітках наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше.

### **3.4 Грошові кошти та їх еквіваленти**

Грошові кошти та їх еквіваленти включають залишки грошових коштів на поточних рахунках в банках.

### **3.5 Фінансові інструменти**

Фінансові інструменти обліковуються відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» і МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

Фінансові активи та фінансові зобов'язання визнаються в Балансі підприємства в той момент, коли підприємство стає стороною контрактних зобов'язань стосовно відповідного інструменту. До фінансових інструментів відносяться інвестиції в боргові та інші цінні папери, торгівельна та інша дебіторська заборгованість, грошові та прирівняні до них кошти, надані та отримані позики, а також торгівельна та інша кредиторська заборгованість. Всі угоди з купівлі або продажу фінансових активів, визнаються на дату укладення угоди, або на дату, коли підприємство приймає на себе зобов'язання купити або продати актив, згідно з умовами договорів. підприємство класифікує свої фінансові активи при їх первісному визнанні. Відповідно до п. 5.1 МСФЗ 9 фінансові активи та фінансові зобов'язання первісно визнаються за їх справедливою вартістю плюс (для фінансових активів) мінус (для фінансових зобов'язань) витрати на операцію, що прямо відносяться на придбання фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

6

## Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021

(у тисячах гривень)

У випадку перегляду договірних грошових потоків від фінансового активу або їх модифікації в інший спосіб, коли перегляд або модифікація не призводять до припинення визнання такого фінансового активу згідно п.5.4.3 МСФЗ 9, підприємство перераховує валову балансову вартість фінансового активу заново та визнає прибуток або збиток від модифікації в прибутку або збитку поточного періоду. Валова балансова вартість фінансового активу перераховується заново як теперішня вартість переглянутих або модифікованих договірних грошових потоків, дисконтованих за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом (або за відкоригованою на кредитний ризик ефективною ставкою відсотка для придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів).

Фінансовий актив оцінюють за амортизованою собівартістю, якщо виконуються обидві такі умови:

- актив утримують в моделі бізнесу, мета якої – утримування активів задля збирання контрактних грошових потоків;
- контрактні умови фінансового активу передбачають у певні дати надходження грошових потоків, які є лише погашенням основної суми та сплатою відсотків на непогашену основну суму.

Фінансовий актив оцінюють за справедливою вартістю, окрім випадків, коли його оцінюють за амортизованою собівартістю.

Згідно з МСФЗ 7 “Фінансові інструменти: розкриття інформації” Товариство розкриває інформацію про фінансові активи, які він призначив як такі, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Суб’єкт господарювання класифікує всі фінансові зобов’язання як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, користуючись методом ефективного відсотка.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов’язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс або мінус, у випадку фінансового активу або фінансового зобов’язання, що оцінюється не за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, витрати на операцію, які прямо відносяться до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов’язання.

Прибуток або збиток за фінансовим активом або фінансовим зобов’язанням, що оцінюється за справедливою вартістю, визнається у прибутку або збитку.

Визнання, класифікацію та розкриття інформації щодо дебіторської заборгованості підприємство здійснює відповідно до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття», МСБО 1 «Подання фінансових звітів» та МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка». підприємство визнає дебіторську заборгованість у балансі, коли стає стороною контрактних зобов’язань і внаслідок цього має юридичне право отримувати грошові або інші цінності. Дебіторську заборгованість поділяють на поточну та довгострокову.

Поточна дебіторська заборгованість – сума дебіторської заборгованості, яка буде погашена протягом 12 місяців з дати балансу.

Довгострокова дебіторська заборгованість – сума дебіторської заборгованості фізичних та юридичних осіб, яка буде погашена після дванадцяти місяців з дати балансу.

Підприємство здійснює переказ частини довгострокової дебіторської заборгованості до складу короткострокової, коли за умовами договору до погашення частини суми заборгованості залишається менше 365 днів. Безнадійно визнається заборгованість, щодо якої не існує вірогідності її погашення. Даний факт затверджується керівником підприємства.

Підприємство виділяє такі види довгострокової дебіторської заборгованості:

- дебіторська заборгованість за майно, що передано у фінансову оренду;
- довгострокові векселі одержані;
- інша довгострокова дебіторська заборгованість.

Під час первісного визнання дебіторську заборгованість оцінюють за її справедливою вартістю на дату укладання угоди плюс витрати на операцію, які прямо відносяться до

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021  
(у тисячах гривень)

7

фінансового активу. Витрати за операцією — це додаткові витрати, що безпосередньо належать до придбання або викуптя фінансового активу і включають, крім іншого: винагороди агентам, консультантам, брокерам, біржам, а також невідшкодовані податки та збори. Після первісного визнання довгострокову дебіторську заборгованість оцінюють за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. Ефективна ставка відсотка - це ставка, яка точно дисконтує очікуваний потік майбутніх грошових платежів від строку погашення до поточної чистої балансової вартості фінансового активу. Ставка дисконтування визначається на рівні облікової ставки НБУ, яка є на дату утворення дебіторської заборгованості.

Позики та дебіторська заборгованість являють собою не котирувані на активному ринку фінансові активи, що передбачають одержання фіксованих або тих, що можуть бути достовірно визначеніми платежів. Дебіторська заборгованість за послуги – це дебіторська заборгованість, що виникла в результаті реалізації послуг підприємства своїм покупцям, і є дебіторською заборгованістю, що не призначена для перепродажу, і обліковується за справедливою вартістю (фактичною первісною вартістю за вирахуванням резерву сумнівних боргів). Інша дебіторська заборгованість підприємства включає дебіторську заборгованість з нарахованих доходів, з розрахунків з бюджетом, із внутрішніх розрахунків, яка представлена заборгованістю за всіма видами розрахунків з працівниками (крім розрахунків з оплати праці та з підзвітними особами). Для формування резерву сумнівних боргів на іншу дебіторську заборгованість підприємство застосовує метод індивідуального аналізу кожного дебітора.

Показники дебіторської заборгованості відображаються у фінансовій звітності за чистою реалізаційною вартістю, що дорівнює сумі дебіторської заборгованості за вирахуванням резерву сумнівних боргів. Величина резерву сумнівних боргів визначається один раз на рік за методом застосування коефіцієнта сумнівності. Цей коефіцієнт розраховується шляхом класифікації дебіторської заборгованості за строками непогашення і застосовується до суми поточної дебіторської заборгованості станом на 31 грудня звітного року для визначення суми резерву сумнівних боргів. Якщо суми нарахованого резерву недостатньо для списання безнадійної дебіторської заборгованості, таке перевищення заборгованості над резервом відноситься на витрати звітного періоду. Частину довгострокової дебіторської заборгованості, яка підлягає погашенню протягом 12 місяців із дати балансу, відображати на ту саму дату у складі поточної дебіторської заборгованості. Довгострокову дебіторську заборгованість, на яку нараховуються проценти, відображати в балансі за її теперішньою вартістю. Визначення цієї вартості залежить від виду заборгованості та строку її погашення.

## 3.6 Основні засоби

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

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

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

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

Рівень суттєвості визначений у розмірі 6000 грн.

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

Собівартість об'єктів основних засобів складається з:

а) ціни його придбання, включаючи імпортні мита та невідшкодовані податки на придбання після вирахування торговельних знижок та цінових знижок;

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

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

Собівартість об'єктів основних засобів, утримуваних орендарем за угодою про фінансову оренду, визначається згідно з МСФЗ 16 «Оренда». У випадку оренди основних засобів терміном до 12 місяців МСФЗ 16 «Оренда» не застосовується. У випадку передачі інвестиційної нерухомості в оренду терміном до 12 місяців МСФЗ 16 «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.

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, зокрема:

Група 3: Будинки – 20 років;

споруди – 15 років;

передавальні пристрої – 10 років

Група 4 (машини та обладнання): комп'ютерне обладнання, блоки безперебійного живлення, телефони тощо – 3 роки;

Група 5: транспортні засоби – 5 років;

Група 6: інструменти та прилади, інвентар, меблі – 4 роки.

Група 9: Офісне обладнання – 12 років;

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 вдоскональень 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 (викуплення) 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

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

### **3.7 Нематеріальні активи**

Згідно МСБО 38 "Нематеріальні активи" нематеріальним активом є немонетарний актив, який не має фізичної субстанції та може бути ідентифікований.

Первісною оцінкою нематеріального активу є його собівартість. Собівартість нематеріального активу - це сума сплачених коштів або їх еквівалентів, або справедлива вартість іншої форми компенсації, наданої для отримання активу на момент його придбання або створення, або, якщо доречно, сума, віднесена до активу, первісно визначеного згідно з вимогами інших стандартів, зокрема МСФЗ 2 "Платіж на основі акції".

Собівартість нематеріального активу, окрім придбаного підприємством в обмін на платежі або зобов'язання сплатити грошові кошти, включає ціну придбання (в тому числі ввізне мито та безповоротні податки) після вирахування торговельних знижок та всі витрати, прямо пов'язані з приведенням активу в стан використання за призначенням (гонорари за юридичні послуги, плату за реєстрацію, прямі витрати та виплати працівникам, перевірку щодо функціональної придатності активу тощо).

Витрати на придбання окремого нематеріального активу складаються із ціни його придбання, включаючи ввізні мита і невідшкодовані податки на придбання, та витрат, які можна прямо віднести до підготовки даного активу для використання за призначенням. Витрати на придбання, розробку, утримання, поліпшення нематеріальних активів з метою визнання та оцінки об'єкта нематеріальних активів відображаються за такими групами:

група 1 – права користування природними ресурсами;

група 2 – права користування майном;

група 3 – права на комерційні позначення;

група 4 – права на об'єкти промислової власності;

група 5 – авторське право та суміжні з ним права;

група 6 – інші нематеріальні активи, які включають у себе комп'ютерне програмне забезпечення та право на здійснення діяльності.

Патенти і ліцензії, придбані на строк більше одного року, визнаються у фінансовій звітності нематеріальними активами. Витрати підприємства, пов'язані з науково-технічним забезпеченням господарської діяльності, списуються на витрати поточного періоду по мірі їх виконання. Інвентаризаційна комісія підприємства щорічно перевіряє об'єкти нематеріальних активів на предмет їх знецінення за групами. Нарахування амортизації нематеріальних активів підприємство здійснює із застосуванням прямолінійного методу протягом строку їх корисного використання:

- комп'ютерне програмне забезпечення – 5 років.

Нематеріальні активи у вигляді права на здійснення діяльності, а саме ліцензії мають невизначений строк користування, тому не підлягають амортизації.

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

Комісії перевіряють зменшення корисності нематеріального активу з невизначенним строком корисної експлуатації шляхом порівняння суми його очікуваного відшкодування з його балансовою вартістю: а) щорічно, б) кожного разу, коли є ознака можливого зменшення корисності нематеріального активу.

**3.8 Зменшення корисності активів**

На кожну дату балансу Товариство переглядає балансову вартість своїх активів з метою визначити, чи існує ознака зменшення корисності цих активів. Якщо таке свідчення існує, сума очікуваного відшкодування активу попередньо оцінюється для визначення ступеня збитку від зменшення корисності (якщо він існує). Коли неможливо попередньо оцінити суму очікуваного відшкодування окремого активу, Товариство попередньо оцінює суму очікуваного відшкодування одиниці, яка генерує грошові кошти, до якої належить актив.

При аналізі наявності свідчення про зменшення корисності інвестицій доступних для продажу Товариство використовує всю доступну інформацію щодо їх обігу на ринку, а також щодо надійності та ризикованисті діяльності емітентів таких паперів.

Специфіка діяльності Товариства передбачає враховувати все підприємство як Одиницю, яка генерує грошові потоки, тому знецінення окремого активу, у разі відсутності ознак знецінення Одиниці в цілому у звітності не відображається.

**3.9 Оренда**

Згідно МСФЗ 16 «Оренда» застосовується єдина облікова модель для операційної та фінансової оренди в орендаря. Товариство має в оренді приміщення, яке згідно даного Стандарту визнається в балансі у вигляді права користування майном. Зобов'язання щодо орендних платежів, які будуть здійснюватися – визнаються в балансі. Витрати з оренди в обліку розбиваються на 2 частини: амортизацію права користування орендованим активом та фінансові витрати (відсотки за користування).

Товариство не є орендодавцем.

**3.10 Капітал**

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

Резервний капітал створюється для покриття збитків, збільшення статутного капіталу, погашення заборгованості у разі ліквідації Товариства. Розмір резервного капіталу згідно Статуту Товариства становить не менше 25 відсотків статутного капіталу.

Резервний капітал Товариства формується шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку Товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку відповідно до рішення Загальних зборів Товариства. До досягнення встановленого Статутом розміру резервного капіталу, 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.

**3.11 Пенсії та пенсійні плани**

Товариство здійснює обов'язкові відрахування до Державного пенсійного фонду України, що узагальнюються відповідно до чинного законодавства України в єдиному внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування на суму, яка розраховується на основі заробітної плати кожного працівника. Такі суми відображаються як витрати у тому періоді, коли працівників нараховується відповідна винагорода.

Станом на 31 грудня 2021 року Товариство не мало додаткових зобов'язань за пенсійними планами, допомозі після виходу на пенсію, страхуванню або допомозі після звільнення перед минішніми або колишніми працівниками.

**3.12 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, розрахованої за правилами бухгалтерського обліку.

Товариство прийняло рішення не розраховувати в податкових різниць у відповідності до Податкового кодексу України.

**3.13 Податок на додану вартість**

Товариство не є платником податку на додану вартість.

**3.14 Виплати працівникам**

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

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

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

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

Оплата праці працівників підприємства здійснюється згідно із затвердженим штатним розписом підприємства, із використанням даних табельного обліку робочого часу. Виплати працівникам премій (бонусів) за спеціальною системою, розробленою на підприємстві, які не передбачені актами чинного законодавства, та допомоги з тимчасовою непрацездатністю за рахунок підприємства відносяться до інших витрат операційної діяльності.

Товариство створює забезпечення виплат персоналу з майбутніх щорічних відпусток.

Виплати співробітникам за щорічною відпусткою відображаються, коли співробітник набуває право на таку відпустку. Щомісячно розрахунок відрахувань до резерву на виплату відпусток визначається за формулою: Резерв = (ФОП за місяць х коефіцієнт резервування х 1,22). Резерв коригується на дату балансу на основі розрахунку зобов'язання за щорічною відпусткою, виходячи з кількості днів невикористаної відпустки за період до дати складання річного Балансу (Звіту про фінансовий стан) і середньої заробітної плати співробітника за останні 12 місяців. Непередбачені зобов'язання не відображаються в Балансі (Звіту про фінансовий стан).

**3.15 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 звється “суб'єктом господарювання, що звітує”).

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

12

## Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021

(у тисячах гривень)

Правила взаємин із учасниками групи та особливості формування вартості послуг з адміністрування встановлюються договором.

**4. Пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, Звіту про власний капітал за 2021 рік.**

### 4.1 Грошові кошти та їх еквіваленти

	31 грудня 2020	31 грудня 2021
Грошові кошти у національній валюті (тис.грн.)	139	115
<b>Всього</b>	<b>139</b>	<b>115</b>

### 4.2 Депозити в банках

Станом на 31 грудня 2021 року Товариство не має розміщених власних коштів на депозитних рахунках.

### 4.3 Фінансові інвестиції

Товариство має 9 988 тис.грн фінансових інвестицій, які обліковуються за методом участі в капіталі. ТОВ «ФК «Інтерсвіт» є єдиним засновником ТОВ «Нерухомість і оренда», зареєстрований та повністю оплачений капітал якого становить 10 000 тис.грн. Фінансові інвестиції обліковуються за методом участі в капіталі і коригуються на дату балансу залежно від розміру власного капіталу об'єкта інвестування. Товариство керуючись статтею 12 Закону України «Про бухгалтерський облік» прийняло рішення не складати консолідовану фінансову звітність за 2021 рік, так як на дату складання річної фінансової звітності показники ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» та ТОВ «НЕРУХОМІСТЬ І ОРЕНДА» згідно з статтею 12 Закону України «Про бухгалтерський облік» не перевишили такі критерії:

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

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

### 4.4 Нематеріальні активи

	Програмне забезпечення	Ліцензії	Права користування майном	Всього
Первісна вартість	5	1	41	47
На 31 грудня 2020				
Надходження	0	0	60	60
Вибуття	0	0	41	41
Переоцінка	0	0	0	0
<b>На 31 грудня 2021 року</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>60</b>	<b>66</b>
Накопичений знос				
Амортизація	5	0	23	28
Вибуття	0	0	29	29
На 31 грудня 2021 року	5	0	9	14
<b>Чиста балансова вартість</b>				
На 31 грудня 2020	1	1	25	27
<b>На 31 грудня 2021</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>51</b>	<b>52</b>

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

13

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021  
(у тисячах гривень)

## 4.5 Основні засоби

	Машини та обладнання	Малоцінні необоротні матеріальні активи	Всього
<b>Первісна вартість</b>			
На 31 грудня 2020	37	13	50
Надходження	0	0	0
Вибуття	0	0	0
Переоцінка	0	0	0
На 31 грудня 2021	37	13	50
<b>Накопичений знос</b>			
На 31 грудня 2020	25	13	38
Амортизація	7	0	7
Вибуття	0	0	0
На 31 грудня 2021	32	13	45
<b>Чиста балансова вартість</b>			
На 31 грудня 2020	12	0	12
На 31 грудня 2021	5	0	5

## 4.6 Інші активи

	31 грудня 2020	31 грудня 2021
Довгострокова дебіторська заборгованість	28462	0
Запаси	5	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2	22 916

Інша поточна дебіторська заборгованість складається із заборгованості за договорами поворотної фінансової допомоги, термін погашення яких спливає у 2022 році.

Розкриття інформації про передбачувану справедливу вартість фінансових інструментів здійснюється згідно з вимогами МСФЗ 13 «Справедлива вартість». Справедлива вартість визначається як сума, за яку інструмент міг би бути обміняний при здійсненні угоди між добре обізнаними, зацікавленими та незалежними одною від одної сторонами, за винятком операцій примусового продажу або ліквідації. Оскільки для фінансових інструментів Компанії відсутній активний ринок, для визначення справедливої вартості необхідне застосування професійних суджень, які враховують поточні економічні умови, а також конкретні ризики, притаманні цьому інструменту. Оцінки, представлені у цій фінансовій звітності, можуть відрізнятися від сум, які Компанія могла б отримати від реалізації на ринку свого повного пакету володіння конкретним інструментом. Станом на 31 грудня 2021 року Компанія прийняла припущення щодо того, що справедлива вартість, за оцінками, дорівнює балансовій вартості поточної дебіторської заборгованості, у силу короткострокового характеру цих фінансових інструментів та регулярного часткового погашення за позиками.

## 4.7 Довгострокові та поточні зобов'язання і забезпечення

	31 грудня 2020	31 грудня 2021
Забезпечення виплат персоналу та інші забезпечення	49	59
Заборгованість з оплати праці	2	0
Інші поточні зобов'язання	20	29
Інші довгострокові зобов'язання	6	22
<b>Всього</b>	<b>77</b>	<b>110</b>

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА  
КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»**

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021

(у тисячах гривень)

14

Забезпечення виплат персоналу та інші забезпечення складаються з резерву відпусток 22 тис.грн та резерву під обов'язковий аудит 37 тис.грн. Інші поточні та довгострокові зобов'язання складаються з майбутніх виплат по оренді приміщення. Розрахунок дисконтування оренди проведено 01.09.2021 року, ефективна ставка % по іпотеці становить 12,2% річних.

		Сума за договором	Дисконто вана сума	Фінансові витрати за орендним зобовязанням	Плата за устаткування	Залишок дисконто ваної суми зобовязання на кінець періоду	Амортизація активу за наданим правом користування	Залишкова вартість активу з наданим правом користування
01.09.2021	0					60 105,68	0,00	60 105,68
30.09.2021	1	2 835,00	2 806,47	611,07	2 223,93	57 881,75	2 504,40	57 601,27
31.10.2021	2	2 835,00	2 778,22	588,46	2 246,54	55 635,22	2 504,40	55 096,87
30.11.2021	3	2 835,00	2 750,26	565,62	2 269,38	53 365,84	2 504,40	52 592,47
31.12.2021	4	2 835,00	2 722,58	542,55	2 292,45	51 073,39	2 504,40	50 088,06
31.01.2022	5	2 835,00	2 695,18	519,25	2 315,75	48 757,64	2 504,40	47 583,66
28.02.2022	6	2 835,00	2 668,06	495,70	2 339,30	46 418,34	2 504,40	45 079,26
31.03.2022	7	2 835,00	2 641,20	471,92	2 363,08	44 055,26	2 504,40	42 574,85
30.04.2022	8	2 835,00	2 614,62	447,90	2 387,10	41 668,16	2 504,40	40 070,45
31.05.2022	9	2 835,00	2 588,31	423,63	2 411,37	39 256,78	2 504,40	37 566,05
30.06.2022	10	2 835,00	2 562,26	399,11	2 435,89	36 820,89	2 504,40	35 061,65
31.07.2022	11	2 835,00	2 536,47	374,35	2 460,65	34 360,24	2 504,40	32 557,24
31.08.2022	12	2 835,00	2 510,94	349,33	2 485,67	31 874,57	2 504,40	30 052,84
30.09.2022	13	2 835,00	2 485,67	324,06	2 510,94	29 363,63	2 504,40	27 548,44
31.10.2022	14	2 835,00	2 460,65	298,53	2 536,47	26 827,16	2 504,40	25 044,03
30.11.2022	15	2 835,00	2 435,89	272,74	2 562,26	24 264,90	2 504,40	22 539,63
31.12.2022	16	2 835,00	2 411,37	246,69	2 588,31	21 676,59	2 504,40	20 035,23
31.01.2023	17	2 835,00	2 387,10	220,38	2 614,62	19 061,97	2 504,40	17 530,82
28.02.2023	18	2 835,00	2 363,08	193,80	2 641,20	16 420,77	2 504,40	15 026,42
31.03.2023	19	2 835,00	2 339,30	166,94	2 668,06	13 752,71	2 504,40	12 522,02
30.04.2023	20	2 835,00	2 315,75	139,82	2 695,18	11 057,53	2 504,40	10 017,61
31.05.2023	21	2 835,00	2 292,45	112,42	2 722,58	8 334,95	2 504,40	7 513,21
30.06.2023	22	2 835,00	2 269,38	84,74	2 750,26	5 584,69	2 504,40	5 008,81
31.07.2023	23	2 835,00	2 246,54	56,78	2 778,22	2 806,47	2 504,40	2 504,40
31.08.2023	24	2 835,00	2 223,93	28,53	2 806,47	0,00	2 504,40	0,00

#### 4.8 Власний капітал

Структура власного капіталу відображенна у звіті про власний капітал.

Зареєстрований і фактично сплачений статутний капітал, відповідно до Статуту Товариства, становить 33 млн. грн., статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами. **Засновником Товариства є юридична особа.**

Станом на 31.12.2021 року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

№ з/п	Учасники	Частка володіння (%)
1	ТОВ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ»	100%

Розмір власного капіталу станом на 31.12.2021 р. складає 32 966 тис. грн.

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

15

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021  
(у тисячах гривень)

## Чистий дохід

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) відображену у таблиці у тис.грн.:

Чистий дохід від реалізації продукції	2020	2021
	289	440

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2021 рік складається із:

- Винагороди управителю за перерахування коштів на фінансування будівництва – 261 тис.грн.
- Винагороди управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю – 126 тис.грн.
- Винагорода управителю за оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ – 28 тис. грн.
- Винагорода управителю за оформлення уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ та зміни об'єкта інвестування 25 тис. грн.

## 4.9 Інші операційні доходи

Інші операційні доходи за 2021 рік складаються з доходів від розміщення коштів на поточних рахунках товариства.

Зміст доходу	2020	2021
Отримані відсотки від розміщення коштів на поточних рахунках	296	34

## 4.10 Інші фінансові доходи та фінансові витрати

Зміст доходу	2020	2021
Доходи у вигляді фінансових доходів від дисконтування фінансових активів		2
Отримані відсотки від розміщення коштів на депозитних рахунках		67
Зміст витрати		
Витрати у вигляді фінансових витрат від дисконтування фінансових активів	6	5

До складу інших фінансових витрат входять витрати від дисконтування договору оренди. В 2021 році діяло два договори оренди: №28/02-20 від 28.02.2020 року , який діяв до 31.08.2021р. і №31/08-21 від 31.08.2021р., який діяв з 1 вересня 2021р. Оскільки попередній договір оренди, по якому проведено дисконтування було розірвано, то коригування дисконтування по договору оренди № №28/02-20 від 28.02.2020 року було відображену через інші фінансові доходи.

Товариство розміщує кошти фондів на депозитних рахунках ( строкових і до вимоги), а отримані відсотки відображаємо в складі інших фінансових доходів.

## 4.11 Адміністративні та інші операційні витрати

Стаття витрат	2020	2021
Матеріальні витрати	(2)	(9)
Витрати на персонал	(193)	(196)
Витрати на соціальні заходи	(51)	(38)
Амортизація	(32)	(31)
Інші операційні витрати	(354)	(314)
Всього	(632)	(588)

До складу інших операційних витрат входять: членські внески в асоціацію з управління фінансами - 60 тис.грн., оплата за послуги (технагляд, нотаріальні, юридичний супровід) -210 тис.грн., резерв під аудит – 37 тис.грн, послуги банку -7 тис.грн.

#### **4.12 Оподаткування**

Компанія здійснює більшість операцій в Україні і тому має відповідати вимогам податкового законодавства України. Для української системи оподаткування характерним є наявність численних податків та законодавство, яке часто змінюється, може мати різне тлумачення, а в деяких випадках є суперечливим. Податкові декларації підлягають перевірці з боку різних органів влади, які згідно з законодавством мають право застосовувати сурові штрафні санкції, а також стягувати пеню. Податковий рік залишається відкритим для податкових перевірок протягом трьох наступних календарних років, однак за певних обставин цей термін може бути продовжений. Ці факти створюють набагато серйозніші податкові ризики в Україні, ніж ризики, які є типовими для країн з більш розвиненими системами оподаткування. Управлінський персонал вважає, виходячи з власного тлумачення податкового законодавства, офіційних рішень та рішень судів, що податкові зобов'язання були належним чином відображені в обліку.

#### **4.13 Розшифровки суттєвих статей звіту про рух грошових коштів**

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

При складанні фінансової звітності Товариством обрано спосіб складання Звіту про рух грошових коштів за прямим методом із застосуванням відповідної форми звіту. Звіт про рух грошових коштів за 2020 і 2021 рік складений за прямим методом, що робить їх співставними.

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

<b>Суттєві статті</b>	<b>2020р.</b>	<b>2021р.</b>
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт послуг)	294	440
<b>Разом (рядок 3000)</b>	<b>294</b>	<b>440</b>

До рядка 3000 «Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт послуг)» звіту про рух грошових коштів включено:

- надходження від Довірителів за послуги управління майном -126 тис.грн
- надходження від Довірителів за послуги переуступки права вимоги за договором та зміну об'єкта інвестування – 25 тис.грн.
- надходження від Довірителів за інші послуги передбачені в договорі участі у фонді фінансування будівництва -28 тис.грн
- надходження від Забудовника за послуги перерахування коштів – 261 тис.грн.

До рядка 3025 «Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках» у 2021 році включено відсотки на залишки коштів на рахунках банків.

<b>Суттєві статті</b>	<b>2020р.</b>	<b>2021р.</b>
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	297	34
<b>Разом (рядок 3025)</b>	<b>297</b>	<b>34</b>

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

17

**Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021  
(у тисячах гривень)**

Інші надходження за періоди 2020-2021 років, що закінчилися 31 грудня 2021 та 2020 рр. (код рядка 3095 відповідно форми № 3), включають :

Суттєві статті	2020р.	2021р.
Надходження від відсотків за залишками коштів на депозитних рахунках	-	67
<b>Разом (рядок 3095)</b>	<b>-</b>	<b>67</b>

Інші витрачання за періоди 2020-2021 років, що закінчилися 31 грудня 2020 та 2021 рр. (код рядка 3190 відповідно форми № 3), включають :

Суттєві статті	2020р.	2021р.
Витрати на аванси підзвітним особам (відрядження, господарські витрати)	5	3
Членські внески	32	60
Розрахунково-касове обслуг. банку	6	7
<b>Разом (рядок 3190)</b>	<b>43</b>	<b>70</b>

Надходження від погашення позик у звіті за 2020 рік відображалися в рядку 3230 форми №3, але оскільки ці позики не пов'язані з інвестиційною діяльністю, Товариство прийняло рішення перекласифікувати їх і у звіті за 2021 рік віднести до рядка 3340 «Інші надходження» форми №3.

Суттєві статті	2020р.	2021р.
Надходження від погашення позик		
<b>Разом (рядок 3230)</b>	<b>4456</b>	<b>0</b>
Надходження від погашення позик		
<b>Разом (рядок 3340)</b>	<b>0</b>	<b>8046</b>

До складу витрат на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці (код рядка 3280 відповідно форми №3) за 2021 рік входить сума внесків зроблених Товариством у статутний капітал ТОВ «Нерухомість і оренда» на загальну суму 5 547тис.грн

Суттєві статті	2020р.	2021р.
Витрачання на придбання дочірнього підприємства	4454	5547
<b>Разом (рядок 3280)</b>	<b>4454</b>	<b>5547</b>

#### 4.14 Операції з пов'язаними особами

Для цілей цієї фінансової звітності сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або мати суттєвий вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових або операційних рішень. При розгляді взаємовідносин із кожною пов'язаною стороною слід брати до уваги зміст таких взаємовідносин, а не лише їх юридичну форму. Пов'язані сторони можуть здійснювати операції, які не завжди доступні для непов'язаних сторін, і операції між пов'язаними сторонами укладаються на умовах та на суми, які часто неможливі в операціях між непов'язаними сторонами.

На вимогу параграфу 17 МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» Товариство надає інформацію про характер відносин з пов'язаними сторонами, про здійснені операції та залишки заборгованості.

Протягом 2020-2021 років Товариство здійснювало операції з пов'язаними сторонами за звичайними цінами.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»**

**Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021**

(у тисячах гривень)

18

<b>Найменування операції з пов'язаними особами</b>	<b>2020 (тис. грн)</b>	<b>2021 (тис. грн)</b>
Надання поворотної фінансової допомоги згідно договорів №3 від 10.08.2021		410
№7 від 04.11.2021		45
Отримана винагорода за послуги управителя	1	194
Реалізація послуг по перерахуванню коштів на фінансування будівництва		21 142
Операції з оренди активів		41
Придбання/продаж корпоративних прав, цінних паперів, векселів		5 547
Операції з провідним управлінським персоналом та з членами його родини		3 232
Пролонгація поворотної фінансової допомоги		25 345

#### **4.15 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 «ІНТЕРСВІТ» обліковує майно, передане в управління на окремому Балансі Фондів фінансування будівництва. Станом на 31.12.2021 року зведений баланс Фондів включає наступні статті:

- 1) дебіторська заборгованість за розрахунками а виданими авансами – 41 625 тис. грн.;
- 2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 1 872 тис. грн.;
- 3) цільове фінансування – 43 497 тис. грн.

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

	<b>Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні</b>	<b>Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2021 р., грн.</b>
1	Будинок на вул. А. Рудакі, 21-А у м. Львові	4 191 600,00
2	Будинок на вул. В. Липинського, 12 у м. Львові	9 568 450,54
3	Будинок за адресою: вул. Джона Ленона, 41 у м. Львові	28 362 318,34
4	Будинок на вул. Антонича (навпроти будинку №8) у м. Львові	1 375 000,00
	<b>ВСЬОГО :</b>	<b>43 497 368,88</b>

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

Товариство володіє різними фінансовими активами, які включають переважно дебіторську заборгованість по розрахунках за нарахованим доходами та іншу дебіторську заборгованість, а також грошові кошти, що виникають безпосередньо в ході господарської діяльності Товариства. Управлінським персоналом планується забезпечити повернення наданих поворотних фінансових допомог шляхом погашення через поточний рахунок товариства.

Основними ризиками, притаманними фінансовим інструментам Товариства, ризик ліквідності та ризик достатності капіталу. Процес управління ризиками здійснюється під безпосереднім щоденним контролем керівництва Товариства, при цьому всі стратегічні рішення орієнтовані на своєчасне виявлення вищезазначених ризиків, їх оцінку та управління.

Товариство дотримується «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками» затвердженого

НКЦПФР 01.10.2015 року. Для вимірювання та оцінки ризиків діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю використовуються такі показники: коефіцієнт залучення коштів; норматив поточної ліквідності; норматив платоспроможності; розмір резервного фонду. Дані показники розраховуються щомісяця, станом на останній день місяця. Станом на 31.12.2021р. Товариство мало наступні показники:

- Коефіцієнт залучення коштів: 1,31946 (нормативне значення  $\leq 50$ );
- Норматив поточної ліквідності: 1,292 (нормативне значення  $\geq 0,2$ );
- Норматив платоспроможності: 0,970 (нормативне значення  $\geq 0,08$ );
- Розмір резервного фонду: 37 тис. грн.

## **6. Політики управління капіталом**

Основні політики управління капіталом спрямовані на забезпечення безперервності діяльності Товариства, відповідність ключових показників вимогам законодавства України до фінансових компаній, а також приріст капіталу. Прийняття відповідних рішень стосовно підтримання або зміни структури капіталу належить до компетенції Загальних зборів учасників Товариства. Оцінка та контроль достатності капіталу здійснюється з урахуванням вимог законодавства України.

## **7. Судові позови**

Станом на 31 грудня 2021 року проти Товариства відсутні судові позиви.

## **8. Безперервність діяльності**

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

### **Судження щодо впливу COVID-19**

У 2021 році продовжується поширення пандемії спричиненої COVID-19, яка негативно вплинула на господарську діяльність Товариства. Зокрема, знизилася платоспроможність клієнтів, щодо погашення заборгованості перед нашим Товариством, зменшилася кількість нових договорів про участь у фонді фінансування будівництва. В зв'язку з цим, за звітний період Товариство отримало чистий збиток в розмірі 62 тис. грн. та присутній від'ємний чистий рух коштів від операційної та інвестиційної діяльності. Наразі, достеменно оцінити вплив COVID-19 на діяльність Товариства через падіння платоспроможності довірителів 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 фінансових компаній.

Керівництво ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на Товариство.

## **9. Події після звітної дати**

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. В Україні існують певні невизначеності пов'язані із непередбачуваними наслідками розповсюдженням вірусу COVID-19. Обставини спричинені пандемією, впливають на економічну ситуацію в державі. У зв'язку з неможливістю передбачити наслідки випливу COVID-19 на економічний розвиток, на сьогодні є неможливим достовірно

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

20

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2021  
(у тисячах гривень)

оцінити ефект впливу поточної економічної та епідеміологічної ситуації на фінансовий стан Товариства.

Крім цього, 24.02.2022 року розпочалося військове вторгнення Російської Федерації на територію України, в зв'язку з чим в Україні був запроваджений військовий стан. Товариство веде свою господарську діяльність в регіоні, що не охоплений активними бойовими діями, проте подіями та обставинами, що можуть стати підставою для значних сумнівів у здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі є:

- просування військ агресора вглиб території України;

- ракетні обстріли території Львівської області, наслідком яких може стати знищення або часткове пошкодження майна Товариства (офісних приміщень) та майна довірителів;

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

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

- ймовірний сумнів у майбутній здатності довірителів Товариства виконати умови діючих договорів про участь у фонді фінансування будівництва (наші 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);

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

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

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

Тому на нашу думку є вірогідність того, що дана військова агресія Російської Федерації може поставити під сумнів прийнятність наших облікових політик, що були використані при складанні нашої фінансової звітності, за 2021р.. 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.

Якщо б на території, де знаходиться фінансова компанія, почались бойові дії, то підприємство здійснило б вимушену релокацію до безпечних областей або перемістилось в одну з країн ЄС. Для цього запущено програму з релокації українських виробництв за підтримки держави. Управління компанією та її діяльністю можна здійснювати дистанційно. Головне зберегти бухгалтерські дані, інформацію про клієнтів та персонал компанії. Адже у будь-якому випадку війна закінчиться нашою перемогою, і післявоєнний період вимагатиме здійснення дій, направлених на приведення бізнес-процесів компанії у відповідність до вимог діючого законодавства та умов на ринку нерухомості.

Директор



ЗАВ'ЯЛИЧ Ю.С.