

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

1

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

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

ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ НОМЕР 41154211

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

За рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

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 комфортності визначає 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 господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), затверджених постановою КМУ від 07.12.2016 р. №913), отримало ліцензію на провадження господарської діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, про що вказано в Розпорядженні Національної Комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг № 2079 від 30.05.2017 р.

В 2023 році Товариство діяло на підставі Статуту від 17 лютого 2020 року та з врахуванням вимог Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затверджених рішенням НКЦПФР від 22.02.2022 р. № 135.

Учасником Товариства є юридична особа **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ»** - 100%

Наявність у ТОВ «ФК «Інтерсвіт» материнських/дочірніх компаній

ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» виступає материнською компанією для ТОВ «Нерухомість і оренда» (дочірня компанія), ЄДРПОУ 43564758. Місцезнаходження: Україна, 79032, Львівська обл., місто Львів, Личаківський р-н., вул. Абдули Рудакі, будинок 21-А. Розмір внеску ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» у статутний фонд ТОВ «Нерухомість і оренда» складає 10 000 000,00 грн. (100%).

ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» виступає дочірньою компанією для ТОВ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ» (материнська компанія), ЄДРПОУ 41141595, Україна, Місцезнаходження: Україна, 79049, Львівська обл., місто Львів, вулиця Драгана будинок, 9. Розмір внеску «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ» у статутний фонд ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» складає 33 000 000,00 грн. (100%).

ТОВ «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.

Товариство скористалося п.4 МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та не подавало консолідованої фінансової звітності з дочірнім підприємством ТОВ «Нерухомість і оренда». А також скористалося статтею 14, п.3 Закону України «Про бухгалтерський облік», та прийняло рішення не складати консолідовану фінансову звітність за 2023 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 перевищили двох із таких критеріїв:

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

Відповідно, дана фінансова звітність ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» є єдиною фінансовою звітністю ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» за 2023 рік.

Зареєстрований та повністю сплачений в національній валюті статутний капітал Товариства станом на 31.12.2023 р. складає 33 000 тис. грн.

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. ФФБ не є юридичними особами за законодавством України. Товариству надано повноваження з управління таких фондів. Кожен фонд має відкритий окремий рахунок в банку, на якому утримуються кошти, які ще не були інвестовані в будівництво.

Загальна інформація

Повна назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ»
Скорочена назва	ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ»
Код ЄДРПОУ	41154211
Юридична адреса	79049, м. Львів, вул. Драгана, 9
Фактична адреса	79049, м. Львів, вул. Драгана, 9
Директор	Зав'ялич Юрій Степанович
Головний бухгалтер	Мельник Марія Олексіївна
Контактні телефони	+380681310011, +380684718419
Е-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

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023*(у тисячах гривень)*

	будівництва, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг згідно Розпорядження
Податковий статус	Товариство перебуває на загальній системі оподаткування та є платником податку на прибуток, але не є платником ПДВ.

2. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Концептуальною основою фінансової звітності Товариства є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України. Також 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.

Керівництво Товариства несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» станом на 31 грудня 2023 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року, у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Фінансова звітність за 2023 рік складена з врахуванням змін, які були внесені Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 19.07.2022р. №2435-ІХ, який набув чинності 10 серпня 2022 року, а також з урахуванням положень Закону України «Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни» від 03.03.2022р. №2115-ІХ (зі змінами та доповненнями).

При підготовці фінансової звітності керівництво Товариства 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 забезпечення спроможності користувачів зрозуміти вплив певних операцій, інших подій та умов 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.

3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, фінансова звітність складена у тисячах гривень, округлених до цілих значень.

4. Припущення про безперервність діяльності

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

Фінансова звітність була складена на основі припущення, що Товариство здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому. Проте, в даний час діяльність нашого Товариства здійснюється в умовах економічної та політичної кризи викликаній військовим вторгненням Російської Федерації на територію України та запровадженням воєнним станом.

Товариство веде свою господарську діяльність в регіоні, що не охоплений активними бойовими діями. На думку управлінського персоналу, застосування припущення щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі є прийнятним, проте подіями та обставинами, що можуть стати підставою для значних сумнівів у здатності фінансової установи продовжувати діяльність на безперервній основі є:

- просування військ агресора вглиб території України;
- ракетні обстріли території Львівської області, наслідком яких може стати знищення або часткове пошкодження майна Товариства та майна 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;
- суттєвий ріст ціни на будівельні матеріали і на ПММ, внаслідок чого підвищились ціни на квадратний метр житла.
- ймовірний сумнів у майбутній здатності довірителів Товариства виконати умови діючих договорів щодо участі у фонді фінансування будівництва (фактично довірителі не призупинили вносити чергові платежі для фінансування будівництва, навіть у зв'язку з ризиком відтермінування дати завершення будівництва, ракетного удару по вже збудованих об'єктах, але ще не переданих об'єктах інвестування).

Тому, на нашу думку, є вірогідність того, що наслідки військової агресії російської федерації можуть поставити під сумнів прийнятність наших облікових політик, що були використані при складанні нашої фінансової звітності за 2023 р. Ці події ставлять під сумнів обґрунтованість нашого припущення про безперервність діяльності. В майбутньому, ми не маємо достатнього рівня впевненості, щодо продовження нашої діяльності на безперервній основі, враховуючи можливі зміни в законодавстві України через військову агресію російської федерації по відношенню до України. Крім цього, політична та спричинена війною економічна криза в Україні може стати приводом економічних проблем на поточний період. У зв'язку з неможливістю передбачити наслідки впливу цих подій на економічний розвиток, на сьогодні є неможливим достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації на фінансовий стан нашого Товариства.

Судження щодо впливу COVID-19

У травні 2023 році ВООЗ оголосила про закінчення пандемії COVID-19. На всій території України з 1 липня 2023 року скасований карантин, який був встановлений з метою запобігання поширенню гострої респіраторної хвороби COVID-19. Тому, вважаємо, що COVID-19 у 2023 році жодним чином не впливав і в подальшому не впливатиме на діяльність Товариства.

Керівництво Товариства уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на Товариство.

5. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який сформована фінансова звітність Товариства, є період з 01 січня 2023 року по 31 грудня 2023 року. Дана фінансова звітність за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року, була затверджена до випуску керівництвом Товариства **31.01.2023 року**.

6. Стислий виклад облікових політик

6.1. Основа подання

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та використанням методів оцінки МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

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

6.2. Основа формування облікових політик

Облікові політики – конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика розроблена та затверджена керівництвом відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який застосовується Товариством раніше дати набуття чинності.

Протягом звітного періоду Товариство дотримувалось наступних принципів діяльності, обліку та складання фінансової звітності: автономність, безперервність, періодичність, нарахування та відповідності доходів і витрат, повного висвітлення, послідовності, превалювання сутності над формою та єдиного грошового вимірника.

6.3. Інформація про зміни в облікових політиках

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

6.4. 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 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 відрізнятиметься від раніше відображених сум, такі різниці вплинуть на суму податку та податкових зобов'язань того періоду, в якому цей результат буде визначений.

6.5. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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 Товариства в той момент, коли Товариство 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.

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

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023*(у тисячах гривень)*

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:

а) актив утримують в моделі бізнесу, мета якої – утримання активів задля збирання контрактних грошових потоків;

б) 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. Безнадійною 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 фінансового активу. Витрати за операцією — це додаткові витрати, що безпосередньо належать до придбання або вибуття 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

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

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 визначеними 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. Частина 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.

6.6. Грошові кошти та їх еквіваленти

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

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися в національній валюті та в іноземній валюті.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами НБУ.

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації), ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

6.7. Визнання та оцінка основних засобів

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

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

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

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

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 6 000 грн.

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

Собівартість об'єктів основних засобів складається з:

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

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

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

Собівартість об'єктів основних засобів, утримуваних орендарем за угодою про фінансову оренду, визначається згідно з 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.

Витрати на ремонт та обслуговування, а також для підтримання об'єкта в робочому стані, включаються у звіт про прибутки та збитки за період, до якого вони відносяться.

Доходи чи витрати від вибуття основних засобів визначаються шляхом порівняння надходжень від реалізації та балансової вартості і включаються в інші доходи або витрати від діяльності. Товариство обліковує на балансі повністю амортизовані основні засоби без дооцінки у зв'язку з невизначеністю їх подальшого терміну експлуатації.

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

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023*(у тисячах гривень)*

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: інші основні засоби (офісне обладнання)

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

Витрати на обслуговування, експлуатацію та ремонти основних засобів списувати на витрати в періоді їх виникнення. Вартість істотних оновлень і вдосконалень основних засобів капіталізувати. Якщо при заміні одного з компонентів складних об'єктів основних засобів виконані умови визнання матеріального активу, то відповідні витрати додаються до балансової вартості складного об'єкта, а операція по заміні розглядається як реалізація (вибуття) старого компонента. У разі наявності факторів знецінення активів відображати основні засоби за мінусом збитків від знецінення згідно з МСБО 36 «Зменшення корисності активів». Основні засоби, що призначені для продажу та відповідають критеріям визнання, обліковуються відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність».

Амортизацію малоцінних необоротних активів і бібліотечних фондів нараховувати у розмірі 100% їх вартості в першому місяці використання об'єкта.

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

6.8. 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 визнаного згідно з вимогами інших стандартів, зокрема МСФЗ 2 "Платіж на основі акції".

Собівартість нематеріального активу, окремо 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;

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023*(у тисячах гривень)*

- 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 перевіряти зменшення корисності нематеріального активу з невизначеним 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.

6.9. 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 ризикованості 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.

6.10. 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.

6.11. 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.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

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.

6.12. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО 12 «Податки на прибуток».

Витрати з податку на прибуток, 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 податкових різниць у відповідності до Податкового кодексу України.

6.13. Податок на додану вартість

Товариство не є платником податку на додану вартість.

6.14. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

6.15. 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 тимчасової непрацездатності за рахунок підприємства відносяться до інших витрат операційної діяльності.

Товариство створює забезпечення виплат персоналу з майбутніх щорічних відпусток.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023*(у тисячах гривень)*

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 x коефіцієнт резервування x 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 (Звіті про фінансовий стан).

6.16. Пов'язані сторони

Операції з пов'язаними сторонами визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони».

Пов'язана сторона – фізична особа або суб'єкт господарювання, пов'язані з суб'єктом господарювання, що складає свою фінансову звітність (у цьому стандарті він зветься “суб'єкт господарювання, що звітує”).

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

6.17. Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід - це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників. Дохід визнається у Звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Дохід від продажу фінансових інструментів або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

а) Товариство передало покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;

б) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

в) суму доходу можна достовірно оцінити;

г) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

г) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

Витрати - це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам. Витрати визнаються у Звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у Звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у Звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

7. 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 2023 року, Звіту про власний капітал за 2023 рік.

Розшифровка статей Балансу (Звіт про фінансовий стан)

7.1. Основні засоби і інші необоротні матеріальні активи (рядки 1010, 1011, 1012)

Одиницею обліку основних засобів вважається окремий об'єкт. Всі об'єкти основних засобів розподілені на окремі групи.

тис.грн.

Групи основних засобів	Залишок на 01.01.2023 р.		Нараховано амортизації за 2023 р.	Залишок на 31.12.2023 р.	
	первісна вартість	накопичена амортизація		первісна вартість	Накопичена амортизація
Машини та обладнання	37,5	37,2	0,3	37,5	37,5
Інші необоротні матеріальні активи	17,6	17,6	0,0	17,6	17,6
Разом	55,1	54,8	0,3	55,1	55,1

Знос (амортизація) основних засобів нараховується щомісячно. Надходження та вибуття основних засобів у 2023 р. не було. Основні засоби, щодо яких існують обмеження права власності на звітну дату, відсутні. Основні засоби, придбані за рахунок цільового фінансування, відсутні. Основні засоби, що є предметом застави відсутні. Основні засоби, що знаходяться на консервації на дату кінця звітного періоду, відсутні.

7.2. Нематеріальні активи (рядки 1000, 1001, 1002)

31 серпня 2023 р. закінчився термін дії договору оренди приміщення №31/08-21 від 31.08.2021 р. 01 вересня 2023 р. укладено новий договір оренди – договір №01/09-23 від 01.09.2023 р. Відповідно відбулося надходження та вибуття нематеріальних активів у III кварталі 2023 р. (див табл. нижче).

Нематеріальні активи

тис.грн.

Найменування нематеріальних активів	Залишок на 01.01.2023		Надійшло за 2023 р.	Вибуло за 2023		Нараховано амортизацію за 2023	Залишок на 31.12.23	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Ліцензія на здійснення діяльності	1,68	-	-	-	-	-	1,68	-
ІС Підприємство Бухгалтерія 8	4,68	4,68	-	-	-	-	4,68	4,68
Права користування майном (право на оренду приміщень 2021-2023)	60,11	40,07	-	60,11	60,11	20,04	-	-
Права користування майном (право на оренду приміщень 2023-2025)	-	-	62,67	-	-	10,44	62,67	10,44
Всього	66,47	44,75	62,67	60,11	60,11	30,48	69,03	15,12

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

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

Товариство має довгострокові фінансові інвестиції в ТОВ «Нерухомість і оренда», які обліковуються за методом участі в капіталі і коригуються на дату балансу залежно від розміру власного капіталу об'єкта інвестування. Станом на 31.12.2023 р. балансова вартість фінансових інвестицій становить 10 010 тис. грн. Товариство скористалося п.4 МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» і керуючись статтею 14, п.3 Закону України «Про бухгалтерський облік» та не подавало консолідованої фінансової звітності з дочірнім підприємством ТОВ «Нерухомість і оренда».

7.4. Запаси (рядки 1100, 1101)

В цьому рядку вказано запаси канцтоварів та ксероксного паперу на суму 1 тис.грн.

7.5. Дебіторська заборгованість (рядки 1125-1155 Балансу)

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (рядок 1125 Балансу)

Розшифровка статті Балансу	31.12.2022 р.	31.12.2023 р
Заборгованість довірителів по винагороді управителю	16	1

тис.грн.

Дебіторська заборгованість за виданими авансами (рядок 1130 Балансу)

Розшифровка статті Балансу	31.12.2022 р.	31.12.2023 р
Передплата за інформаційно-консультаційні послуги АРІФРУ	1	2

тис.грн

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів (рядок 1140 Балансу)

На кінець 2023 року утворилася дебіторська заборгованість по нарахованих відсотках по короткостроковому депозиту в АБ «Укргазбанк» у сумі 1 тис.грн. На початок 2023 року така дебіторська заборгованість відсутня.

7.6. Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155 Балансу)

Розшифровка статті Балансу	31.12.2022 р.	31.12.2023 р
Інша поточна дебіторська заборгованість включає поворотну фінансову допомогу видану засновникам і іншим дебіторам	22916	21187

тис.грн

Товариство, станом на 31.12.2023 року оцінило очікувані кредитні збитки, відповідно до норм п.5.5.17 МСФЗ 9: суб'єкт господарювання оцінює очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом у спосіб, що відображає: об'єктивну та зважену за ймовірністю суму, визначену шляхом оцінки певного діапазону можливих результатів; часову вартість грошей; і обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію про минулі події, поточні умови та прогнози майбутніх економічних умов, що може бути одержана без надмірних витрат або зусиль станом на звітну дату.

Товариство, станом на 31.12.2023 р., було здійснено оцінку неповернення дебіторської заборгованості, внаслідок чого не було виявлено пролонгованої заборгованості, судового провадження, ліквідації або процедури банкрутства контрагентів, а також умов, при яких контрагенти, не були б спроможні погасити свою заборгованість.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

7.7. Грошові кошти та їх еквіваленти

	31.12.2022 р.	31.12.2023 р
Грошові кошти у національній валюті на поточних рахунках в банках (тис.грн.)	72	431
Еквіваленти грошових коштів у національній валюті (тис.грн.)	100	1900
Всього	172	2331

Станом на 31 грудня 2023 року Товариство має розміщені власні кошти на трьох депозитних рахунках в АТ «АКБ «Львів» у розмірі 1900 тис.грн. Ці депозити віднесено до короткострокових. Суми та строки залучення депозитів такі: 1) сума депозиту – 1000 тис.грн., строк залучення депозиту – 92 дні; 2) сума депозиту – 200 тис.грн., строк залучення депозиту – 183 дні; 3) сума депозиту – 700 тис.грн., строк залучення депозиту - 183 дні.

7.8. Статутний капітал

Структура власного капіталу відображена у звіті про власний капітал.

Зареєстрований і фактично сплачений статутний капітал, відповідно до Статуту Товариства, становить 33 000 000 грн., статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами. Засновником Товариства є юридична особа.

Станом на 31.12.2023 року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

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

7.9. Резервний капітал (рядок 1415 Балансу)

Резервний капітал станом на 31.12.2022 р. складав 37 тис.грн. У березні 2023 р. було прийнято рішення 5 % від чистого прибутку Товариства за 2022 рік в розмірі 3 тис.грн. спрямувати до Резервного фонду. Тому станом на 31.12.2023 р. резервний капітал становить 40 тис.грн.

7.10. Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31.12.2022р. **непокритий збиток** становив 20 тис. грн. У березні 2023 р. прийнято рішення покрити частину збитків минулих періодів у розмірі 48 тис.грн. за рахунок чистого прибутку Товариства за 2022 р.

За 2023 рік прибуток склав 282 тис.грн., а податок на прибуток – 39 тис.грн. Таким чином, станом на 31.12.2023 р. рядок 1420 Балансу «Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)» становить 220 тис.грн. і складається з чистого фінансового результату за звітний період у розмірі 243 тис.грн. та непокритого збитку минулих періодів у розмірі 23 тис.грн.

7.11. Інші довгострокові зобов'язання і забезпечення і поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (рядки 1515, 1610 Балансу)

Рядок 1515, графа 4 Балансу, містить інформацію про суму довгострокової заборгованості по оренді приміщення, яка станом на 31.12.2023 р. становить 24 тис.грн. Рядок 1610 Балансу становить 30 тис.грн. і містить переведену із довгострокової в короткострокову заборгованість за орендними зобов'язаннями за січень-грудень 2024 р. Розрахунок дисконтування оренди проведено 01.09.2023 року, ставка дисконтування становить 18,7 % річних. За ставку дисконтування взято середньозважену ставку за іпотечними кредитами, наданими на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості у Львівській області (дані взято з офіційного сайту НБУ).

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

Розрахунок дисконтування оренди приміщення

грн.

		Сума за договором	Дисконтована сума	фінансові витрати за орендним зобов'язанням	Плата за устаткування	Залишок дисконтованої суми зобов'язання на кінець періоду	Амортизація активу за наданим правом користування	Залишкова вартість активу з наданим правом користування
01.09.23	0					62 670,38	0,00	62 670,38
30.09.23	1	3 150,00	3 101,67	976,61	2 173,39	60 496,99	2 611,27	60 059,11
31.10.23	2	3 150,00	3 054,07	942,74	2 207,26	58 289,73	2 611,27	57 447,85
30.11.23	3	3 150,00	3 007,21	908,35	2 241,65	56 048,08	2 611,27	54 836,58
31.12.23	4	3 150,00	2 961,07	873,42	2 276,58	53 771,50	2 611,27	52 225,31
31.01.24	5	3 150,00	2 915,63	837,94	2 312,06	51 459,44	2 611,27	49 614,05
28.02.24	6	3 150,00	2 870,89	801,91	2 348,09	49 111,35	2 611,27	47 002,78
31.03.24	7	3 150,00	2 826,84	765,32	2 384,68	46 726,67	2 611,27	44 391,52
30.04.24	8	3 150,00	2 783,47	728,16	2 421,84	44 304,82	2 611,27	41 780,25
31.05.24	9	3 150,00	2 740,76	690,42	2 459,58	41 845,24	2 611,27	39 168,99
30.06.24	10	3 150,00	2 698,70	652,09	2 497,91	39 347,33	2 611,27	36 557,72
31.07.24	11	3 150,00	2 657,29	613,16	2 536,84	36 810,49	2 611,27	33 946,45
31.08.24	12	3 150,00	2 616,52	573,63	2 576,37	34 234,12	2 611,27	31 335,19
30.09.24	13	3 150,00	2 576,37	533,48	2 616,52	31 617,60	2 611,27	28 723,92
31.10.24	14	3 150,00	2 536,84	492,71	2 657,29	28 960,31	2 611,27	26 112,66
30.11.24	15	3 150,00	2 497,91	451,30	2 698,70	26 261,61	2 611,27	23 501,39
31.12.24	16	3 150,00	2 459,58	409,24	2 740,76	23 520,85	2 611,27	20 890,13
31.01.25	17	3 150,00	2 421,84	366,53	2 783,47	20 737,39	2 611,27	18 278,86
28.02.25	18	3 150,00	2 384,68	323,16	2 826,84	17 910,54	2 611,27	15 667,59
31.03.25	19	3 150,00	2 348,09	279,11	2 870,89	15 039,65	2 611,27	13 056,33
30.04.25	20	3 150,00	2 312,06	234,37	2 915,63	12 124,02	2 611,27	10 445,06
31.05.25	21	3 150,00	2 276,58	188,93	2 961,07	9 162,95	2 611,27	7 833,80
30.06.25	22	3 150,00	2 241,65	142,79	3 007,21	6 155,74	2 611,27	5 222,53
31.07.25	23	3 150,00	2 207,26	95,93	3 054,07	3 101,67	2 611,27	2 611,27
31.08.25	24	3 150,00	2 173,39	48,33	3 101,67	0,00	2 611,27	0,00
Всього		75 600,00	62 670,38	12 929,62			62 670,38	

7.12. Поточні зобов'язання і забезпечення (рядки 1615-1690 Балансу)

Станом на 31.12.2023 р. **поточні забезпечення (рядок 1660 Балансу)** становлять 38 тис. грн. і складаються з резерву відпусток (15 тис.грн.) та резерву під обов'язковий аудит (23 тис.грн.). Станом на 31.12.2022 р. поточні забезпечення становили 88 тис. грн., з них резерв відпусток 41 тис.грн та резерв під обов'язковий аудит 47 тис.грн.

Станом на 31.12.2023 р. **поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (рядок 1615 Балансу)** становить 196 тис.грн. і є заборгованістю за послуги технагляду, надані в грудні 2023 р.

Станом на 31.12.2022р. **інші поточні зобов'язання (рядок 1690 Балансу)** становили 22 тис. грн. і склалися з майбутніх витрат по оренді приміщення. Станом на 31.12.2023 р. інші поточні зобов'язання відсутні, тому що прийнято рішення поточні зобов'язання по оренді відображати в рядку 1610 Балансу.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

Розшифровка статей Звіту про фінансові результати

7.13. Чистий дохід від реалізації продукції та інші операційні доходи (рядки 2000, 2120 Звіту про фінансові результати)

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 12 місяців 2023 року становить 1131 тис.грн. який складається із:

- винагороди управителю (від Забудовника) за перерахування коштів на фінансування будівництва – 639 тис.грн.,

- винагороди управителю (від Довірителів) за здійснення управління коштами, переданими управителю, оформлення зміни об'єкта інвестування, оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ та за часткове повернення коштів з ФФБ з ініціативи довірителя, оформлення уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ – 492 тис.грн.

Щодо аналогічного попереднього звітного періоду (12 місяців 2022 року), дохід від реалізації послуг (рядок 2000 Звіту про фінансові результати) становив 791 тис.грн. і складався із

- винагороди управителю (від Забудовника) за перерахування коштів на фінансування будівництва – 307 тис.грн.,

- винагороди управителю (від Довірителів) за здійснення управління коштами, переданими управителю, оформлення зміни об'єкта інвестування, оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ та за часткове повернення коштів з ФФБ з ініціативи довірителя, оформлення уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ – 484 тис.грн.

Інші операційні доходи (рядок 2120 Звіту про фінансові результати) за 2023 р. становлять 746 тис.грн. і включають:

- доходи у вигляді відсотків по залишках на депозитних рахунках до запитання (ощадних), на яких розміщені власні кошти Товариства, а також кошти ФФБ – 246 тис.грн.,

- доходи у вигляді нарахованих відсотків по короткострокових депозитах (до 6 місяців включно), на яких розміщені кошти ФФБ (оперативний резерв), -500 тис.грн.

За 2022 рік інші операційні доходи відсутні, оскільки відсотки від розміщення коштів на депозитних та ощадних рахунках відображалися у іншому рядку Звіту (див.нижче).

7.14. Адміністративні витрати (рядок 2130), тис.грн.

Стаття витрат	2023	2022
Матеріальні витрати (ксероксний папір, канцтовари, МШП)	11	3
Витрати на персонал (нарахована заробітна плата, основні щорічні відпустки)	336	228
Витрати на соціальні заходи (єдиний соціальний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування)	66	45
Амортизація	31	40
Інші адміністративні витрати	1216	519
Всього	1660	835

До складу інших адміністративних витрат у 2023 р. входять такі основні витрати: оплата за послуги технагляду – 1087 тис.грн.; доступ та оновлення програмної продукції, обслуговування сайту, інформаційні послуги щодо подання звітних даних до НКЦПФР, заправка картриджів, передплата профвидань - 57 тис.грн.; резерв під аудит – 53 тис.грн, послуги банку - 10 тис.грн., витрати на відрядження – 7 тис.грн, поштові витрати – 2 тис.грн.

До складу інших адміністративних витрат у 2022 р. входять такі основні витрати: оплата за послуги технагляду – 445 тис.грн.; нотаріальні, доступ та оновлення програмної продукції, обслуговування сайту, інформаційні послуги щодо подання звітних даних до НКЦПФР, заправка картриджів - 20 тис.грн.; резерв під аудит – 47 тис.грн, послуги банку – 3 тис.грн., витрати на

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

відрядження – 3 тис.грн, поштові витрати – 1 тис.грн.

7.15. Інші операційні витрати (рядок 2180)

Інші операційні витрати за 2023 рік становлять 70 тис.грн. і складаються з членських внесків (60 тис.грн.) і благодійного внеску (10 тис.грн.) в асоціацію з управління фінансами.

Інші операційні витрати за 12 місяців 2022 року становлять 60 тис.грн. і складаються з членських внесків в асоціацію з управління фінансами.

7.16. Дохід від участі в капіталі (рядок 2200) і втрати від участі в капіталі (рядок 2255)

Ці рядки відображають дохід і втрати від інвестицій, вкладених в ТОВ «Нерухомість і оренда».

Протягом 9 місяців дохід від участі в капіталі становив 155 тис.грн. А за 4 квартал спостерігалися втрати від участі в капіталі відносно перших трьох кварталів 2023 р. Тому, хоч в загальному за рік і відбувся приріст фінансових інвестицій, з метою відображення зменшення суми інвестицій протягом 4 кварталу використано рядок 2255, сума втрат від участі в капіталі становить 145 тис.грн.

Дохід від участі в капіталі за 12 місяців 2022 року склав 11 тис.грн.

7.17. Інші фінансові доходи (рядок 2220) та фінансові витрати (рядок 2250)

Інші фінансові доходи за 2022 рік склали 149 тис. грн. Дана сума складається з отриманих відсотків від розміщення коштів на депозитних та ощадних рахунках Товариства і ФФБ.

В 2023 році в рядку 2220 показано тільки доходи від депозитних рахунків, на яких розміщено власні кошти Товариства. Ця сума склала 130 тис.грн.

Інші фінансові витрати за 2023 рік склали 5 тис. грн. До складу інших фінансових витрат входять витрати від дисконтування договору оренди.

Інші фінансові витрати за 2022 рік склали 5 тис. грн. До складу інших фінансових витрат входять витрати від дисконтування договору оренди.

7.18. Фінансовий результат до оподаткування (рядок 2290), витрати з податку на прибуток (рядок 2300) та чистий фінансовий результат (рядок 2350)

Фінансовий результат до оподаткування (рядок 2290) за 2023 рік становить 282 тис.грн. Цей фінансовий результат включає:

- фінансовий результат від операційної діяльності (147 тис.грн.);
- фінансовий результат від фінансової діяльності (135 тис.грн.).

Витрати з податку на прибуток (рядок 2300) становлять 39 тис.грн. Арифметично податок на прибуток мав би становити $282 \text{ тис.грн.} \cdot 18\% = 51 \text{ тис.грн.}$

Однак Товариством прийнято рішення скористатися податковою пільгою, а саме: зменшити фінансовий результат до оподаткування на суму збитків попередніх періодів.

За результатами 2021 року збитки Товариства становили 115 тис.грн. Було зменшено фінансовий результат до оподаткування за 2022 р. на суму 51 тис.грн. Відповідно за 2023 рік прийнято рішення зменшити фінансовий результат до оподаткування на 64 тис.грн. Тобто фінансовий результат до оподаткування після зменшення становить 218 тис.грн. Відповідно податок на прибуток становить $218 \text{ тис.грн.} \cdot 18\% = 39 \text{ тис.грн.}$

Чистий фінансовий результат (рядок 2350) за 2023 рік становить 243 тис.грн.

Фінансовий результат до оподаткування за 2022 рік дорівнює чистому фінансовому результату і становить 51 тис.грн.

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 2022 і 2023 роки 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.

7.19. Надходження від реалізації послуг (рядок 3000) та авансів від покупців і замовників (рядок 3015)

За 2023 році сума надходження від реалізації послуг складає 1145 тис. грн. (реалізація 1144 тис.грн. та аванси 1 тис.грн.). Ця сума складається з:

- надходження від Забудовника за послуги перерахування коштів – 638 тис.грн.
- надходження від Довірителів за послуги управління майном та інші послуги, передбачені в договорі участі у фонді фінансування будівництва (уступка, вихід з ФФБ, зміна об'єкта інвестування) - 507 тис.грн

За 2022 році сума надходження від реалізації послуг складає 774 тис. грн. Ця сума складається з: надходження від Забудовника за послуги перерахування коштів – 307 тис.грн.; надходження від Довірителів за послуги управління майном - 467 тис.грн.

7.20. Інші надходження (рядок 3095)

Інші надходження операційної діяльності за 2023 р. становлять 746 тис.грн. і включають:

- надходження у вигляді відсотків по залишках на депозитних рахунках до запитання (ощадних), на яких розміщені власні кошти Товариства, а також кошти ФФБ – 246 тис.грн.,
- надходження у вигляді відсотків по короткострокових депозитах (до 6 місяців включно), на яких розміщені кошти ФФБ (оперативний резерв), - 500 тис.грн.

Інші надходження операційної діяльності за 2022 рік становили 149 тис.грн. і включали в себе як надходження у вигляді відсотків по залишках на ощадних рахунках Товариства, депозитних рахунках з розміщеними на них коштами ФФБ, так і надходження у вигляді відсотків по депозитах, на яких розміщені власні кошти Товариства.

7.21. Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг) (код рядка 3100)

Сума витрачань на оплату товарів (робіт, послуг) у 2023 р. становить 822 тис.грн. і включає в себе витрачання на: оплату послуг технагляду – 789 тис.грн.; МШП, канцтовари та ксероксний папір -12 тис.грн., заправку та ремонт картриджів – 2 тис.грн.; поштові послуги – 1 тис.грн., передплату професійних бухгалтерських видань – 16 тис.грн.; витрачання на технічне обслуговування сайту – 2 тис.грн. За 2022 р. ця сума склала 538 тис. грн.

7.22. Витрачання на оплату праці (рядок 3105)

Витрачання на оплату праці за 2023 рік (код рядка 3105) складає 252 тис. грн. За 2022 р. ця сума складала 167 тис. грн.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

7.23. Витрачання на відрахування на соціальні заходи (код рядка 3110), зобов'язання з податків і зборів (код рядка 3115)

Витрачання на соціальні заходи за 2023 р. становлять 109 тис.грн. Цей рядок включає в себе витрачання на ЄСВ – 79 тис.грн. та витрачання на оплату страхових внесків по договорах добровільного страхування життя працівників – 30 тис.грн.

Витрачання на відрахування на соціальні заходи за 2022р. складає 46 тис. грн. і є витрачаннями на оплату ЄСВ.

Витрачання на оплату зобов'язань з податків і зборів (рядок 3115, інформація дублюється в рядок 3118) за 2023 р. складає 68 тис.грн. і включає в себе витрачання на оплату ПДФО (63 тис.грн.) та військового збору (5 тис.грн.).

Витрачання на оплату податків і зборів за 2022 р. становили 41 тис.грн., в тому числі витрачання на оплату ПДФО (38 тис.грн.) та військового збору (3 тис.грн.).

7.24. Витрачання на оплату авансів (код рядка 3135)

Рядок 3135 містить інформацію про витрачання на оплату авансів за аудиторські послуги (77 тис.грн.), послуги технагляду (102 тис.грн.), інформаційно-консультаційні послуги (38 тис.грн.). Загальна сума витрачання на оплату авансів у 2023 р. становить 217 тис.грн.

Загальна сума витрачання на оплату авансів у 2022 р. склала 15 тис.грн.

7.25. Інші витрачання (код рядка 3190)

тис.грн.

Суттєві статті	2023 р.	2022 р.
Витрати на аванси підзвітним особам (відрядження, господарські витрати)	9	4
Членські внески, благодійний внесок в ФІМА	70	60
Розрахунково-касове обслуговування банку	10	3
Оренда приміщення	35	-
Разом (рядок 3190)	124	67

7.26. Інші надходження (код рядка 3340)

тис.грн.

Суттєві статті	2023 р.	2022 р.
Надходження від погашення позик за договорами ПФД	26441	1585
Надходження відсотків від власних коштів Товариства, розміщених на строкових депозитах	130	-
Разом	26571	1585

7.27. Інші платежі (код рядка 3390)

тис.грн.

Суттєві статті	2023 р.	2022 р.
Витрачання на надання позик за договорами поворотної фінансової допомоги	24711	1585
Разом	24711	1585

7.28. Розшифровки суттєвих статей звіту про власний капітал

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

В графі 3 Зареєстрований (пайовий) капітал:

В рядку 4000 відображається залишок на початок року зареєстрованого капіталу в сумі 33000 тис. грн. В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року в сумі 33000 тис. грн. В рядку 4300 відображається залишок на кінець року в сумі 33000 тис. грн.

В графі 6 Резервний капітал:

В рядку 4000 відображається залишок на початок року резервного капіталу в сумі 37 тис. грн. В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року резервного капіталу в сумі 37 тис. грн.

В рядку 4210 відображається поповнення резервного капіталу за рахунок чистого прибутку,

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023*(у тисячах гривень)*

отриманого за 2022р., згідно вимог відраховано 5% чистого прибутку до резервного фонду Товариства в сумі 3 тис.грн.

В рядку 4300 відображається залишок на кінець звітного періоду резервного капіталу – 40 тис.грн.

В графі 7 Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

В рядку 4000 відображається залишок непокритого збитку на початок року в сумі 20 тис.грн. В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року непокритого збитку в сумі 20 тис. грн.

В рядку 4100 відображено чистий фінансовий результат діяльності за 2023 р., визначений у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності - прибуток в сумі 243 тис. грн.

В рядку 4295 відображається підсумок змін за рік по сумі нерозподіленого прибутку (непокритого збитку). Ця сума склала 240 тис.грн.

В рядку 4300 відображено залишок нерозподіленого прибутку (непокритого збитку) на кінець року, який склав 220 тис.грн.

Графа 10, рядок 4300 містить інформацію про суму власного капіталу на кінець 2023 р. Ця сума становить 33 260 тис.грн.

8.1. Управління активами

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. ФФБ не є юридичною особою 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 31.12.2023 р. зведений баланс Фондів включає наступні статті:

- 1) дебіторська заборгованість за розрахунками та виданими авансами – 134 219 тис. грн.;
- 2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 8 746 тис. грн.;
- 3) цільове фінансування – 142 965 тис. грн.

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

Протягом звітного періоду закрито ФФБ Рудакі та відкрито новий ФФБ у м. Володимирі Волинської області – ФФБ Еней.

На кінець звітного періоду Товариство управляло трьома ФФБ, які нижче перелічені:

1. Багатоквартирний житловий будинок по вул. Липинського, 12, м. Львів. Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2023 р. - 118 693 981,34 грн. Сума оперативного резерву – 5 934 699,11 грн.

2. Багатоквартирний будинок по вул. Джона Леннона, 41, м. Львів, введений в експлуатацію 13.12.2021 р. По даному будинку ФФБ ще не закритий, в зв'язку з тим, що станом на 31.12.2023 р. в наявності є непродані машиномісця в паркінгу та нежитлові приміщення (комірки, антресолі), які знаходяться в підвальному приміщенні, які забудовник планує продати через ФФБ. Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2023 р. – 1 246 810,00 грн.

3. Багатоквартирні житлові будинки з вбудовано по вуд. Драгоманова, 19 А, м. Володимир Волинської області. Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2023 р. – 23 024 403,20 грн. Сума оперативного резерву – 1 151 220,16 грн.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву по ФФБ Липинського 12 та ФФБ Джона Леннона 41 зберігаються на рахунках в ПАТ АКБ «ЛЬВІВ», а по ФФБ Еней – на рахунках АБ «УКРГАЗБАНК». Кредитний рейтинг ПАТ АКБ «ЛЬВІВ» підтверджено 24.11.2023 р. на рівні uaAA, а кредитний рейтинг АБ «УКРГАЗБАНК» підтверджено 31.10.2023 р. на рівні uaAA+. Рейтинги підтверджено рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агентство ІВІ-РЕЙТИНГ».

8.2.Застосування нових та переглянутих МСФЗ

Станом на звітну дату нові та переглянуті МСФЗ відображено нижче:

МСФЗ	Стандарти/тлумачення	Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після
Новий МСФЗ (IFRS) 17 “Страхові контракти” (далі – МСФЗ 17).	МСФЗ 17 прийнятий на заміну МСФЗ 4 та спрямований на підвищення прозорості в обліку страхових контрактів. МСФЗ 17 встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації за страховими контрактами. Ця інформація використовується користувачами фінансової звітності для оцінки впливу таких контрактів на фінансове становище, фінансові результати та грошові потоки суб’єкта господарювання. Перехід на МСФЗ 17 здійснюється ретроспективно.	2023 рік
Зміни до МСБО 1 “Подання фінансової звітності”	Замінено вимогу щодо розкриття значних облікових політик на вимогу розкривати суттєву інформацію про облікову політику; надано роз’яснення, яким чином суб’єкти господарювання мають застосовувати концепцію “суттєвості” у процесі прийняття рішень щодо розкриття облікових політик. Інформація про облікову політику, яка пов’язана з несуттєвими операціями, іншими подіями та умовами, є несуттєвою та не потребує розкриття. Суб’єкт господарювання не повинен розкривати в обліковій політиці стандартизовану інформацію або дублювати вимоги МСФЗ.	2023 рік
Зміни до МСБО (IAS) 8 “Облікові політики, зміни у бухгалтерських оцінках та помилки” – “Визначення облікових оцінок”;	Зміни уточнюють різницю між змінами облікових політик та облікових оцінок, а також визначають облікові оцінки як грошові суми у фінансових звітах, щодо яких є невизначеність в оцінці. Різниця між обліковою політикою та обліковими оцінками є важливою, оскільки зміни в обліковій політиці зазвичай передбачають ретроспективне перерахування, а зміни в облікових оцінках застосовуються перспективно. Зміни до МСБО 8 також уточнюють взаємозв’язок між обліковою політикою та обліковими оцінками, зазначаючи про те, що суб’єкт господарювання визначає облікову оцінку для досягнення встановленої мети. Суб’єкт господарювання розкриває інформацію про характер та суму зміни в обліковій оцінці, яка впливає на поточний період або, за очікуванням, впливатиме на майбутні періоди, за винятком, коли такий вплив неможливо оцінити. Якщо інформацію про розмір впливу на майбутні періоди не розкрито у зв’язку з неможливістю його оцінки, суб’єкт господарювання розкриває інформацію про цей факт.	2023 рік
Зміни до МСБО (IAS) 12 “Податки на прибуток”, документ “Відстрочений податок, пов’язаний з активами та зобов’язаннями, що	Зміни уточнюють, як суб’єкти господарювання повинні враховувати відстрочені податки на такі операції, як оренда та зобов’язання, пов’язанні з виведенням з експлуатації. Зміни звужують сферу застосування щодо звільнення від первісного визнання, коли воно не застосовується до операцій, що призводять до рівних оподатковуваних та вирахованих тимчасових різниць. Отже, усім суб’єктам господарювання буде	2023 рік

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

<p>виникає в наслідок однієї операції”</p>	<p>необхідно визнавати відстрочений податковий актив та відстрочене податкове зобов’язання щодо тимчасових різниць, що виникають під час первісного визнання оренди та зобов’язання, пов’язанні з виведенням з експлуатації.</p>	
<p>Зміни до МСБО 12 “Податки на прибуток” – “Міжнародна податкова реформа – типові правила Другого компонента” (документ опубліковано на сайті Ради МСБО 23.05.2023).</p>	<p>Зміни визначають особливості обліку та розкриття інформації щодо податків на прибуток, що виникають внаслідок впровадження податкового законодавства, яке розроблене на основі типових правил Другого компонента, опублікованих Організацією економічного співробітництва та розвитку (далі – ОЕСР).</p>	<p>2023 рік</p>
<p>Зміни до МСБО (IAS) 1 “Подання фінансової звітності” – “Класифікація зобов’язань як поточні та непоточні”;</p>	<p>Уточнено, що зобов’язання класифікується як непоточне, якщо суб’єкт господарювання має право відстрочити врегулювання зобов’язання щонайменше на 12 місяців – це право має існувати на дату закінчення звітного періоду. Право відстрочити врегулювання зобов’язання щонайменше на 12 місяців після закінчення звітного періоду має бути реальним і має існувати на дату закінчення звітного періоду, незалежно від того, чи суб’єкт господарювання планує скористатися цим правом.</p>	<p>2024 рік</p>
<p>Зміни до МСБО (IAS) 1 “Подання фінансової звітності” – “Непоточні зобов’язання із спеціальними умовами”;</p>	<p>Зміни передбачають, що, суб’єкт господарювання може класифікувати зобов’язання, що виникають за кредитною угодою, як непоточні, якщо право суб’єкта господарювання відстрочити погашення цих зобов’язань обумовлене виконанням суб’єктом господарювання спеціальних умов протягом дванадцяти місяців після завершення звітного періоду.</p>	<p>2024 рік</p>
<p>Зміни до МСФЗ (IFRS) 16 “Оренда” – “Орендне зобов’язання в операціях продажу та зворотної оренди”;</p>	<p>Зміни пояснюють, як суб’єкт господарювання відображає в обліку продаж і зворотну оренду після дати операції. Операція продажу з подальшою орендою – це операція, за якою суб’єкт господарювання продає актив і орендує той самий актив у нового власника на певний період часу. Внесені зміни доповнюють вимоги МСФЗ 16 щодо продажу та зворотної оренди, тим самим підтримуючи послідовне застосування цього стандарту. А саме, змінами уточнено, що орендар-продавець не визнає ніякої суми прибутку або збитку, що стосується права користування, збереженого за орендарем-продавцем. Разом з тим, це не позбавляє орендаря-продавця права визнавати у прибутку або збитку будь-який прибуток або збиток, пов’язаний з частковим або повним припиненням такої оренди.</p>	<p>2024 рік</p>
<p>Зміни до МСФЗ 7 “Звіт про рух грошових коштів” та МСФЗ 7 “Фінансові інструменти: розкриття інформації” – “Угоди фінансування постачальників”</p>	<p>Змінами передбачено вимоги до розкриття інформації про свої угоди фінансування постачальників, яка надає користувачам фінансової звітності можливість оцінювати вплив таких угод на зобов’язання та рух грошових коштів суб’єкта господарювання та його експозицію щодо ризику ліквідності. Ключові зміни до МСФЗ 7 та МСБО 7 включають вимоги до розкриття: умов угод про фінансування; балансової вартості фінансових зобов’язань, що є частиною угод про фінансування постачальників та статті, в яких відображені ці зобов’язання; балансової вартості фінансових зобов’язань, за якими постачальники вже отримали оплату від постачальників</p>	<p>2024 рік</p>

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

	фінансових послуг; діапазону строків оплати як за фінансовими зобов'язаннями, які є частиною цих угод. Згідно з змінами, суб'єкти господарювання мають розкривати тип та вплив негрошових змін балансової вартості фінансових зобов'язань, які є частиною угоди про фінансування постачальників. Зміни набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати, протягом першого року порівняльна інформація не потрібна	
Зміни до МСБО (IAS) 21 “Вплив змін валютних курсів” – “Відсутність конвертованості”.	Зміни є обов'язковими до застосування з 01.01.2025. Раннє застосування дозволено. Зміни стосуються визначення конвертованої (обмінюваної) валюти. Стандарт доповнено визначенням, що таке конвертована валюта, настановами, як визначити чи є валюта конвертованою, як визначити спот-курс, якщо валюта не є конвертованою, та як розкрити це у фінансовій звітності. Необхідно визначити, чи обмінюється валюта на інші. Якщо валюта не є конвертованою/обмінюваною, суб'єкт господарювання оцінює спот-курс та розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або очікується, що впливатиме, на фінансові результати діяльності, фінансовий стан та грошові потоки суб'єкта господарювання. Для досягнення цієї мети суб'єкт господарювання розкриває інформацію про: а) характер і фінансові наслідки того, що валюта не є конвертованою; б) використаний(і) спот-курс(и); в) процес оцінки; г) ризики, на які наражається суб'єкт господарювання через те, що валюта не є конвертованою.	2025 рік

Нові МСФЗ, які вступили в дію в 2023 році, були переглянуті Товариством. Товариство оцінило потенційний вплив всіх нових стандартів та змін, які стануть чинними в майбутніх періодах.

9. Розкриття іншої інформації

9.1. Судові позови

Станом на 31 грудня 2023 р. Товариство від власного імені і за власний рахунок не являється учасником судових процесів та проти Товариства не висувалися претензії та відсутні будь-які судові позови.

9.2. Дотримання пруденційних показників

З 16 лютого 2023 року і на період дії воєнного стану НКЦПФР зупинив розрахунок та подачу пруденційних нормативів, а також зупинив правозастосування з цього напрямку.

Товариство у 2023 році розраховувало та подавало пруденційні нормативи за січень 2023 р. та лютий 2023 р. Останній розрахунок був проведений станом на 01.03.2023 р. Дані по нормативах на цю дату подаємо нижче:

- 1) коефіцієнт залучення коштів: 2,278 (нормативне значення ≤ 50);
- 2) норматив поточної ліквідності: 4,005 (нормативне значення $\geq 0,2$);
- 3) норматив платоспроможності: 0,759 (нормативне значення $\geq 0,08$);
- 4) розмір резервного фонду: 37 тис.грн.

Відновлення вимоги щодо подання звітних даних, провадження у справах про порушення вимог законодавства відбудеться через 90 днів після завершення дії воєнного стану, а строк виконання розпоряджень про усунення порушень законодавства на ринках капіталу та організованих товарних ринках продовжується на строк до 90 днів після припинення дії воєнного

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023*(у тисячах гривень)*

стану.

Натомість з 1 січня 2023 р. НКЦПФР ввела додатковий показник – норматив ліквідності активів. Показник нормативу ліквідності активів діє на час воєнного стану.

Відповідно до Рішення НКЦПФР 29.09.2022р. № 1221, встановлено наступні нормативні значення нормативу ліквідності активів що мають діяти з 01.01.2023р.: з 01 січня 2023 р. – не менше 0,1; з 01 березня 2023 р. – не менше 0,3; з 01 жовтня 2023 р. – не менше 0,5.

Протягом 2023 року Товариство постійно виконувало вимоги по нормативу ліквідності активів. Станом на 31.12.2023 року норматив ліквідності становив 0,5011. Проте у звіті до НКЦПФР за грудень 2023 року Товариство подало такий показник нормативу ліквідності - 0,5034. Розбіжність виникла тому, що при підрахунку суми зобов'язань за грудень 2023 року враховано попередню величину суми податку на прибуток за 2023 рік, оскільки на дату подачі (11.01.2024 року) в НКЦПФР показника нормативу ліквідності активів точна величина суми податку на прибуток ще не була відома. Адже згідно облікової політики затвердження річної фінансової звітності в Товаристві здійснюється не пізніше 08 лютого року наступного за звітним.

Наказом №5 від 31.01.2024 року «Про затвердження річної фінансової звітності за 2023 рік до випуску», затверджено річну фінансову звітність до випуску для подання аудиторам та Учасникам Товариства. Відповідно станом на 31.01.2024 року вже була відома точна величина суми податку на прибуток, яка і була врахована при розрахунку та подачі нормативу ліквідності активів за січень 2024 року (станом на 31.01.2024 року - показник становив 0,5359).

9.3.Розкриття інформації про пов'язані сторони

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.

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 2023 року Товариство здійснювало операції з пов'язаними сторонами за звичайними цінами.

До пов'язаних сторін належать: підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством; асоційовані компанії; спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником; члени провідного управлінського персоналу Товариства; близькі родичі особи управлінського персоналу Товариства; компанії, що контролюють Товариство, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві.

Станом на 31 грудня 2023 року пов'язаними особами Товариства є:

1. ТОВ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ», Код ЄДРПОУ засновника: 41141595 (100% власник), основний вид діяльності - дослідження кон'юнктури ринку та виявлення громадської думки.

2. ТОВ «Нерухомість і оренда», Код ЄДРПОУ 43564758, є дочірньою компанією ТОВ ФК «ІНТЕРСВІТ», основний вид діяльності - купівля та продаж власного нерухомого майна. Дебіторська заборгованість по виданій ПФД складає 389,90 тис. грн. Цей договір ПФД є короткостроковим.

3. ТОВ «Міська околиця» (девелопер), Код ЄДРПОУ 39337384, (директор ТОВ «Міська околиця» А. Демус є одним із кінцевих бенефіціарних власників ТОВ «ФК «Інтерсвіт»), основний вид діяльності – будівництво житлових і нежитлових будівель. Дебіторська заборгованість по виданій ПФД складає 7 492,16 тис. грн. Ці договори ПФД є короткостроковими.

4. ТОВ «БП «КВАДРО», Код ЄДРПОУ 32712292, (директор ТОВ «БП «Квадро» М. Наконечний є одним із кінцевих бенефіціарних власників ТОВ «ФК «Інтерсвіт»); основний вид діяльності - будівництво житлових і нежитлових будівель.

5. Члени провідного управлінського персоналу ТОВ ФК «ІНТЕРСВІТ»:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»

28

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2023

(у тисячах гривень)

Директор: Зав'ялич Юрій Степанович, основне місце роботи.

Головний бухгалтер: Мельник Марія Олексіївна, основне місце роботи.

6. Кінцевими бенефіціарами Товариства є фізичні особи: Буряк В.В., Демус А.В., Зав'ялич Ю.С., Дропа І.Ю., Демчина М.Г., Гайда О.М., Наконечний М.В. Дебіторська заборгованість за кінцевими бенефіціарами по виданій їм ПФД складає 13 304,91 тис. грн. Дані договори ПФД є короткостроковими з можливістю пролонгації.

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

Відповідно до ст.2 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003р. № 978-IV: «пов'язана особа юридичної особи (далі - пов'язана особа) - юридична особа, що здійснює контроль за відповідною юридичною особою, або контролюється відповідною юридичною особою, або перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою», а також «здійснення контролю за юридичною особою - володіння безпосередньо або через пов'язаних осіб часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 20 відсотків статутного капіталу юридичної особи, або управління найбільшою кількістю голосів в органі управління юридичної особи. Для фізичної особи загальна сума володіння часткою статутного капіталу юридичної особи (голосів в органі управління) визначається як загальний обсяг корпоративних прав, що належать такій фізичній особі, членам її сім'ї та юридичним особам, що контролюються такою фізичною особою або членами її сім'ї».

Наше Товариство дотримується вимоги, зазначеної у абз.2 ст.9 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003р. № 978-IV та абз.2 п.1, розділу III Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю від 13.05.2021р. № 274, а саме: ТОВ ФК «ІНТЕРСВІТ» (управитель) з 15.08.2022 року (дня набрання чинності Закону Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому) не укладало договори із забудовником, який є пов'язаною особою такого управителя.

9.4. Події після дати Балансу

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

Датою затвердження фінансової звітності Товариство визначає 31.01.2024 р. Це дата розгляду та затвердження фінансової звітності зборами засновників до подання регулятору та публікації, що в розумінні МСБО 10 є датою затвердження до випуску. Товариство не ідентифікувало подій, які б вимагали коригування фінансової звітності, після звітного періоду.

Директор

ФІНАНСОВА
КОМПАНІЯ
«ІНТЕРСВІТ»

Головний бухгалтер

Юрій ЗАВ'ЯЛИЧ

Марія МЕЛЬНИК

