

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С- ІНВЕСТБУД»**

**1. Інформація про компанію**

Товариства з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С- ІНВЕСТБУД» (34015774)(надалі - Товариство) є юридичною особою за законодавством України. Товариство зареєстровано 21.03.2006р. виконавчим комітетом Харківської міської ради в м. Харкова.

Метою діяльності Товариства як фінансової установи є надання послуг із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, а також залучення фінансових активів юридичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення. Товариство обслуговує такі Фонди фінансування будівництва: ФФБ Мінській – введений в експлуатацію 19.12.2016р., ФФБ Деркачівський – строк введення в експлуатацію 30.06.2017р.

Товариство здійснює свою діяльність відповідно до отриманого свідоцтва про державну реєстрацію фінансової установи (серія ФК №89 від 16.05.2006р.) за Розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, від 16.05.2006 р. №5766 (реєстраційний номер 13101760), що надає відповідно до законодавства здійснювати фінансові послуги із залучення фінансових активів юридичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення.

Також Товариство має ліцензію, видану Державною комісією з регулювання ринків фінансових послуг України Серія АЕ №199731 (рішення про видачу ліцензії від 14.08.2014р. №2418, строк дії ліцензії з 03.09.2014р. по 03.09.2019р.) для здійснення своєї діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Юридична адреса Товариства: вул. Бакуліна, буд.4-А, оф.72., м. Харків, Харківська область, 61145, Україна.

**2. Облікова політика**

Основні аспекти облікової політики, які застосовувались у процесі підготовки цієї фінансової звітності, наведено нижче.

**2.1 Основи підготовки фінансової звітності**

***Заява про відповідність***

Відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.99р. №996-XIV, з 2013 року приватне акціонерне товариство складає фінансову звітність за міжнародними стандартами фінансової звітності (МСФЗ).

Дана фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), які опубліковані на офіційному сайті Міністерства фінансів України. Датою переходу на МСФЗ Товариство вважає 01.01.2013р.

Облікова політика складена для розкриття принципів, основ, домовленостей, правил та методик, яких дотримується Товариство, при складанні та поданні фінансових звітів. Облікова політика застосовується з урахуванням принципу послідовності, що передбачає постійне (із року в рік) застосування прийнятої стабільної облікової політики. Помилки попереднього періоду виправляються шляхом ретроспективного перерахунку.

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С- ІНВЕСТБУД»**

Дана фінансова звітність базується на таких принципах: правдивості подання, переважання сутності над формою, нейтральності, обачності, надійності та повноти, можливості перевірки, допущення безперервності діяльності підприємства, зрозумілості та доречності звітної інформації, своєчасності подання, єдиного грошового вимірника.

***Функціональна валюта та валюта звітності***

Фінансова звітність представлена в Українській гривні, що є функціональною валютою Товариства. Вся фінансова інформація, представлена в Українських гривнях, округляється до найближчої тисячі.

***Припущення про безперервність діяльності***

На дату затвердження звітності Товариство функціонує в нестабільному середовищі, пов'язаному зі світовою економічною кризою. Поліпшення економічної ситуації в Україні буде значною мірою залежати від ефективності фіскальних та інших заходів, що здійснюються урядом України. У зв'язку з відсутністю чіткого плану заходів уряду по виходу з кризи, неможливо достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації на фінансовий стан Товариства. В результаті виникає невизначеність, яка може вплинути на майбутні операції, можливість відшкодування вартості активів Товариства та здатність Товариства обслуговувати і сплачувати свої борги по мірі настання термінів їх погашення. Дана фінансова звітність не включає ніяких коригувань, які можуть мати місце в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

***Основи принципи облікової політики***

У Товариства є ряд оцінок і припущень щодо майбутньої діяльності. Дані оцінки і припущення безперервно оцінюються на підставі минулого досвіду та інших факторів, включаючи такі очікування майбутніх подій, які вважаються розумними в обставинах, що склалися. В майбутньому, фактичні події можуть відрізнятися від даних оцінок і припущень. Нижче наведено ті оцінки і припущення, які пов'язані з високим ризиком значних коригувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року.

- **Строк корисного використання нематеріальних активів та основних засобів.** Знос або амортизація на нематеріальні активи та основні засоби, нараховується протягом терміну їх корисного використання. Строки корисного використання засновані на оцінках керівництва того періоду, протягом якого актив буде приносити прибуток. Ці терміни періодично переглядаються на предмет подальшої відповідності.
- **Судові розгляди.** Відповідно до МСФЗ, Товариство визнає резерв тільки в разі існування поточного зобов'язання (юридичного чи того, що впливає з практики), що виникло в результаті минулої події; відтік економічних вигод, який буде потрібним для погашення цього зобов'язання, є ймовірним і отримана надійна оцінка суми такого зобов'язання. У випадках, коли дані вимоги не дотримуються, інформація про умовне зобов'язання може бути розкрита в примітках до фінансової звітності. Реалізація будь-якого непередбаченого зобов'язання, яка не була в поточних момент визнана або розкрита у фінансовій звітності, може мати істотний вплив на фінансове становище Товариства. Застосування цих принципів облікової політики щодо судових справ, вимагає від керівництва Товариства оцінок різних фактичних і юридичних питань поза її контролем.

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С-ІНВЕСТБУД»**

Товариство переглядає невирішені судові справи, слідуючи подіям в судових розглядах на кожную звітну дату, щоб оцінити потребу в резервах у своїй фінансовій звітності. Серед тих чинників, які беруться до уваги при прийнятті рішення про формування резерву – характер судового процесу, вимоги або оцінки, судовий порядок і потенційний рівень збитків в тій юрисдикції, в якій відбувається судовий процес, вимога або оцінка мають місце, перебіг процесу, (включаючи його перебіг протягом після дати складання фінансової звітності, але до дати її випуску), думки юрисконсультів, досвід, набутий у зв'язку з подібними суперечками і будь-яке рішення керівництва Товариства щодо того, як воно має намір відреагувати на судовий процес, вимогу чи оцінку.

## **2.2 Основні положення бухгалтерського обліку**

***Облікова політика, викладена нижче, послідовно застосовувалася до всіх періодів, поданих у даній фінансовій звітності.***

### ***Основні засоби***

Основні засоби – це матеріальні об'єкти, що їх:

- утримують для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг для надання в оренду або для адміністративних цілей;
- використовуватимуть, за очікуванням протягом більше одного періоду.

Основні засоби Товариства розподіляються за такими класами:

- Машини та устаткування
- Інструменти, прилади, інвентар(меблі)
- інші

Матеріальні об'єкти, термін служби яких більше одного періоду (року) та їх вартість перевищує 2500 гривень, включають до складу необоротних активів.

Після визнання активами основні засоби обліковуються за справедливою вартістю за вирахуванням подальшої накопиченої амортизації та подальших накопичених збитків від зменшення корисності. Переоцінка основних засобів проводиться в разі, якщо їх балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої вартості.

Збільшення вартості основних засобів під час переоцінки включається до звіту про зміни у власному капіталі як резерв на переоцінку, за винятком випадків, коли це збільшення покриває раніше визнане у звіті про прибутки та збитки зменшення вартості конкретного об'єкта. Зменшення вартості основних засобів під час переоцінки включається до звіту про прибутки та збитки, за винятком випадків, коли зменшення є в межах попереднього збільшення вартості цього ж основного засобу, відображеного у звіті про зміни у власному капіталі.

Об'єкти незавершеного будівництва обліковуються за фактичними витратами за вирахуванням збитків від зменшення корисності, що оцінюється під час щорічної інвентаризації.

На об'єкти незавершеного будівництва амортизація не нараховується. На всі інші об'єкти основних засобів амортизація нараховується на прямолінійній основі на протязі строку їх корисного використання. Для розрахунку зносу використовуються наступні орієнтовані терміни використання:

Машини на устаткування	5 - 20 років
Офісне обладнання	2 – 10 років
Інші	2 – 20 років

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С-ІНВЕСТБУД»**

Строк корисної експлуатації основного засобу переглядається і, у випадку необхідності, коригується. Якщо об'єкт основних засобів включає декілька складових із різними строками корисного використання, то такі складові можуть обліковуватися як окремі об'єкти основних засобів. Кожну частину об'єкта основних засобів, собівартості якої є суттєвою стосовно загальної собівартості об'єкта, амортизують окремо.

Витрати, понесені на збільшення, заміну частини або обслуговування основних засобів визнаються відповідно до загального принципу визнання активів, тобто подальші витрати капіталізуються лише в тому випадку, коли вони призводять до збільшення майбутньої економічної вигоди від використання такого об'єкта основних засобів:

- витрати, які відповідають критеріям визнання активів, відображаються в обліку як визнання нового об'єкта основних засобів,
- витрати на поточний ремонт і обслуговування основних засобів списуються на витрати того звітного періоду, в якому вони понесені.

Прибутки і збитки, що виникають від припинення визнання основних засобів, визначаються як різниця між чистим надходженням від вибуття (якщо вони є) та балансовою вартістю об'єкта. Вони відображаються у звіті про фінансові результати.

***Нематеріальні активи***

Після первісного визнання нематеріальні активи обліковуються за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності. Нематеріальні активи Товариства, в основному, включають програмне забезпечення та ліцензії.

Придбані ліцензії на можуть відноситись на витрати, або капіталізуються. Капіталізовані ліцензії рівномірно амортизується протягом очікуваного терміну корисного використання, який не перевищує 10 років.

***Зменшення корисності активів***

Корисність активу зменшується, коли балансова вартість активу перевищує суму його очікуваного відшкодування.

На предмет зменшення корисності перевіряється кожна одиниця активів. Якщо суму очікуваного відшкодування окремого активу визначити неможливо, тоді на зменшення корисності перевіряється найменша група активів, яку можна ідентифікувати і яка генерує надходження грошових коштів внаслідок безперервного використання.

Сума очікуваного відшкодування – більша з двох оцінок активу (або одиниці, яка генерує грошові кошти): справедливої вартості мінус витрати на продаж та його вартості при використанні.

Сума, що амортизується – історична вартість активу або інша сума, за якою обліковується актив у фінансовій звітності, за вирахуванням його ліквідаційної вартості.

Справедлива вартість, за вирахуванням витрат на продаж, визначається на основі цін активного ринку або на основі угод про продаж активу незалежним сторонам. До витрат на продаж включаються всі додаткові витрати, які прямо пов'язані з продажем активу. Якщо справедливую вартість активу достовірно оцінити неможливо, сумою очікуваного відшкодування активу вважають вартість його використання. Індикатором зменшення корисності вважається будь-який факт того, що дисконтована сума надходження грошових коштів від активу виявиться меншою за його балансову (залишкову) вартість. Індикаторами зменшення корисності можуть бути як зовнішні, так і внутрішні фактори, серед яких є:

- суттєве зменшення ринкової вартості активу, порівняно з тим, яке було очікуваним,

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С- ІНВЕСТБУД»**

- негативні зміни у законодавстві,
- зміни в ринкових відсоткових ставках,
- зміни у ризиках, пов'язаних з діяльністю Біржі,
- є свідчення за старіння або фізичного пошкодження активу,
- грошові потоки для активу або подальші кошти, необхідні для його утримання, істотно перевищують ті, що були попередньо заплановані,
- грошові потоки або прибуток від активу є істотно меншими, ніж ті що були попередньо заплановані,
- суттєве зростання запланованого збитку від активу.

У випадку наявності зазначених або інших індикаторів зменшення корисності, керівництво Товариства приймає рішення про обов'язкове проведення перевірки активів на знецінення. Незалежно від існування індикаторів зменшення корисності, щорічній обов'язковій перевірці на предмет знецінення підлягають необоротні активи з невизначеним строком корисного використання та необоротні активи, які ще не введені в експлуатацію.

Розрахований збиток від зменшення корисності активу відображається як витрати у звіті про прибутки та збитки у поточному періоді, за винятком випадків, коли результат переоцінки активу відображається безпосередньо у власному капіталі. Збиток від зменшення корисності переоціненого активу визнається як зменшення від переоцінки, як це передбачено у МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Витрати від зменшення корисності активу, визнані у минулому звітному періоді, підлягають сторнуванню, якщо відбулася зміна оцінки, використаної при визначенні суми очікуваного відшкодування.

***Визнання фінансових інструментів***

Товариство визнає фінансові активи та фінансові зобов'язання у своєму балансі тоді і тільки тоді, коли вона стає стороною контрактних зобов'язань на інструменти. Фінансові активи та зобов'язання визнаються на дату здійснення операції.

Згідно з МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка», фінансові активи класифікуються в наступні чотири категорії: фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток; позики та дебіторська заборгованість; інвестиції, утримувані до погашення, і фінансові активи, наявні для продажу. При первісному визнанні фінансових активів, вони визнаються за справедливою вартістю плюс у разі якщо це не інвестиції, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, витрати за угодою, прямо пов'язані з придбанням або випуском фінансового активу. Коли Товариство стає стороною за договором, то вона розглядає наявність в ньому вбудованих похідних інструментів. Вбудовані похідні інструменти відокремлюються від основного договору, який не оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток у випадку, якщо аналіз показує, що економічні характеристики і ризики вбудованих похідних інструментів істотно відрізняються від аналогічних показників основного договору.

Товариство класифікує фінансові активи безпосередньо після первісного визнання і, якщо це не дозволено або прийнято, переглядає встановлену класифікацію в кінці кожного фінансового року.

Всі угоди з купівлі або продажу фінансових активів на «стандартних умовах» визнаються на дату укладення угоди, тобто на дату, коли Товариство бере на себе зобов'язання купити актив. Угоди з купівлі або продажу на «стандартних умовах» - це покупка або продаж фінансових активів, яка вимагає поставки активу в строк, встановлений законодавством або правилами, прийнятими на певному ринку.

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С- ІНВЕСТБУД»**

***Позики та дебіторська заборгованість***

Позики та дебіторська заборгованість є непохідними фінансовими активами з фіксованими або визначеними платежами, які не котируються на активному ринку. До них не належать активи: які підприємство має намір продати негайно або найближчим часом; які класифіковано як утримувані для продажу; які під час первісного визнання визначено як такі, що обліковуються за справедливою вартістю; та ті, які під час первісного визнання визначено як такі, що доступні для продажу.

Позики та дебіторська заборгованість первісно оцінюються за їх справедливою вартістю, до якої додаються витрати на операцію, тобто додаткові витрати, які безпосередньо пов'язані з придбанням.

Дебіторська заборгованість, яка має короткостроковий характер, відображається в сумі наданого рахунку, за вирахуванням резерву щодо зменшення вартості дебіторської заборгованості.

На кожен дату балансу керівництво Товариства оцінює, чи є об'єктивне свідчення того, що корисність позик та дебіторської заборгованості може зменшитися.

Якщо існує свідчення щодо зменшення корисності позик та дебіторської заборгованості, керівництво Товариства оцінює суму очікуваного відшкодування таких активів та визначає збитки від зменшення корисності. Зменшення корисності позик та дебіторської заборгованості в обліку відображається шляхом створення резерву сумнівних боргів.

Резерв сумнівних боргів нараховується на заборгованість окремого дебітора – у випадку, якщо керівництво Товариства має інформацію про існування ймовірності непогашення частини дебіторської заборгованості таким конкретним контрагентом.

Нарахування резерву сумнівних боргів за звітний період відображається у звіті про прибутки та збитки.

**ВКСЕЛЬ БІЛ ПЕРЕВЕДЕН В ТЕКУЩУЮ ДЕБЕТОРСКУЮ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності чи безнадійних боргів зменшується, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується шляхом коригування рахунку резерву сумнівних боргів. Сума сторнування збитку відображається у звіті про прибутки та збитки. Коли дебітори, заборгованість яких була раніше списана як безнадійна, стають платоспроможними їхня дебіторська заборгованість відновлюється.

***Фінансові активи, наявні для продажу***

Наявні для продажу фінансові активи – це непохідні фінансові активи, які спеціально віднесені в цю категорію або які не були віднесені до жодної з інших трьох категорій. Після первісного визнання фінансові активи, наявні для продажу, оцінюються за справедливою вартістю.

Відсотки, зароблені або сплачені з інвестицій, відображаються у фінансовій звітності як процентний дохід або витрати.

***Фінансові активи, утримані до погашення***

Якщо Товариство має намір і може утримувати до погашення боргові цінні папери, такі фінансові інструменти класифікуються як утримувані до погашення. Утримувані до погашення фінансові активи спочатку визнаються за справедливою вартістю, плюс витрати, безпосередньо пов'язані з проведенням операції.

Будь-яка продаж або перекласифікація інвестицій, утримуваних до погашення в сумі, що перевищує істотну незадовго до дати їх погашення, призведе до перекласифікації всіх інвестицій, утримуваних до погашення, в інвестиції, наявні для продажу.

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С- ІНВЕСТБУД»**

Фінансові активи і фінансові зобов'язання Товариства включають грошові кошти і еквіваленти грошових коштів, дебіторську і кредиторську заборгованість, інші зобов'язання та позики. Облікова політика щодо їх визнання та оцінки розкривається у відповідних розділах цих Приміток.

Протягом звітного періоду Товариство не використовувала ніяких фінансових деривативів, процентних свопів і форвардних контрактів для зменшення валютних або відсоткових ризиків.

***Непохідні фінансові зобов'язання***

При первісному визнанні фінансові зобов'язання можуть бути віднесені до категорії переоцінюваних за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо дотримані наступні критерії: (i) віднесення в цю категорію виключає або суттєво знижує непослідовність в методах обліку, яка в іншому випадку виникла б при оцінці зобов'язань або визнання відповідного прибутку або збитку; (ii) зобов'язання є частиною групи фінансових зобов'язань, управління якими здійснюються і результати, за якими оцінюються на підставі справедливої вартості, відповідно до політики управління ризиками; (iii) фінансове зобов'язання містить вбудований похідний інструмент, який необхідно окремо відобразити у фінансовій звітності.

***Активи, що обліковуються за амортизованою вартістю***

Якщо існує об'єктивне свідчення про появу збитків від знецінення у зв'язку із позиками та дебіторською заборгованістю, що обліковуються за амортизованою вартістю, сума збитку оцінюється як різниця між балансовою вартістю активів та поточною вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків (за винятком майбутніх кредитних втрат, які ще не виникли), дисконтованих за первісною ефективною ставкою відсотка по фінансовому активу (тобто за ефективною ставкою відсотка, розрахованою при первісному визнанні). Балансова вартість активу повинна бути знижена або безпосередньо, або з використанням резерву. Сума збитку визнається у звіті про сукупний дохід за період.

Спочатку Товариство оцінює наявність об'єктивних ознак знецінення окремо по кожному фінансовому активу, який окремо є суттєвим, або на сукупній основі з фінансових активів, які окремо не є суттєвими. Якщо встановлено, що не існує об'єктивних ознак знецінення по окремо оціненому фінансовому активу, незалежно від того, є він суттєвим чи ні, такий актив включається до групи фінансових активів з аналогічними характеристиками кредитного ризику, і ця група фінансових активів оцінюється на предмет зменшення корисності на сукупній основі. Активи, що оцінюються на предмет знецінення індивідуально, і за якими виникає або продовжує мати місце збиток від знецінення, не включаються в сукупну оцінку на предмет знецінення.

Якщо в наступний період сума збитку від знецінення зменшується, і таке зменшення може бути об'єктивно пов'язане з подією, яка відбулася після того, як було визнано знецінення, раніше визнаний збиток від знецінення відновлюється. Будь-яке подальше відновлення збитку від знецінення визнається у звіті про сукупний дохід за період в такому обсязі, щоб балансова вартість активу не перевищувала амортизовану вартість цього активу на дату відновлення.

Щодо дебіторської заборгованості створюється резерв під знецінення в тому випадку, якщо існує об'єктивне свідчення (наприклад, ймовірність неплатоспроможності чи інших істотних фінансових труднощів дебітора) того, що Товариство не отримало всі суми, що належать йому відповідно до умов поставки. Балансова вартість дебіторської заборгованості зменшується за допомогою використання рахунку резерву. Знеціненні заборгованості припиняють визнаватися, якщо вони вважаються безнадійними.

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С- ІНВЕСТБУД»**

***Припинення визнання фінансових активів та зобов'язань***

***Фінансові активи***

Визнання фінансового активу (або, у разі застосування, частини фінансового активу або частини групи аналогічних фінансових активів) припиняється у разі:

- закінчення дії прав на отримання грошових надходжень від такого активу;
- збереження Товариством права на отримання грошових надходжень від такого активу з одночасним прийняттям на себе зобов'язання виплатити їх у повному обсязі третій особі без суттєвих затримок; або
- передачі Товариством належних їй прав на отримання грошових надходжень від такого активу і якщо Товариство або а) передало практично всі ризики і вигоди, пов'язані з таким активом, або (б) ні передало, ні зберегло за собою практично всі ризики і вигоди, пов'язані з ним, але при цьому передало контроль за активом.

У разі якщо Товариство передало свої права на отримання грошових надходжень від активу, і при цьому не передало та не зберегло за собою практично всі ризики і вигоди, пов'язані з ним, а також не передало контроль за активом, такий актив відображається в обліку в розмірі подальшої участі Товариства в цьому активі. Продовження участі в активі, що має форму гарантії за переданим активом, оцінюється за меншою з двох сум: первісною балансовою вартістю активу або максимальною сумою компенсації, яка може бути пред'явлена Товариству до оплати.

***Фінансові зобов'язання***

Визнання фінансового зобов'язання припиняється в разі погашення, анулювання або закінчення терміну погашення відповідного зобов'язання.

При заміні одного існуючого фінансового зобов'язання іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах або у разі внесення істотних змін в умови існуючого зобов'язання, визнання первісного зобов'язання припиняється, а нове зобов'язання відображається в обліку з визнанням різниці в балансовій вартості зобов'язань у звіті про сукупний дохід за період.

***Операції в іноземних валютах***

Українська гривня є функціональною валютою представлення фінансової звітності. Операції у валютах, відмінних від української гривні спочатку відображаються за курсами обміну, що переважає на дати здійснення операцій. Монетарні активи і зобов'язання, деноміновані в таких валютах, перераховуються в гривні за курсами обміну, чинними на звітну дату. Курсові різниці, що виникають при перерахунку, відображаються у звіті про сукупний дохід. Немонетарні активи і зобов'язання, деноміновані в іноземних валютах, які відображені у звітності за первісною вартістю, перераховуються в гривні за курсом обміну на дату здійснення операції.

***Грошові кошти та їх еквіваленти***

Грошові кошти включають готівку в касі і залишки на поточних рахунках в банках.

***Передоплати постачальникам***

Передоплати постачальникам відображаються за їх чистою вартістю реалізації за вирахуванням резерву під сумнівну заборгованість.

***Запаси***

Запаси оцінюються за меншою з двох вартостей: собівартості або чистої вартості реалізації. Запаси списуються за методом ідентифікованої вартості відповідної одиниці



**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С-ІНВЕСТБУД»**

запасів. Чиста вартість реалізації являє собою оціночну ціну продажу в ході звичайної господарської діяльності за вирахуванням оціночних витрат на доопрацювання і витрат, необхідних для здійснення торгової угоди.

***Зареєстрований капітал***

***Зареєстрованим капітал*** класифікується як власний капітал, що складається з часток учасників Товариства.

***Торгова та інша кредиторська заборгованість***

Торгова та інша кредиторська заборгованість відображається в обліку та звітності за справедливою вартістю.

***Аванси отримані від клієнтів***

Аванси, отримані від клієнтів, відображаються в обліку та звітності за справедливою вартістю.

***Кредити та позики***

Первісне визнання кредитів і позик здійснюється за їх справедливою вартістю. Кредити і позики класифікуються як поточні, коли початковий термін погашення не перевищує дванадцять місяців.

***Зобов'язання з пенсійного забезпечення та інших виплат***

Товариства бере участь у державній пенсійній програмі, за якою роботодавець повинен здійснювати внески, розраховані як відсоткова частка від загальної суми заробітної плати. Дана пенсійна програма є програмою з визначеним внеском. Ці витрати у звіті про сукупний дохід відносяться до періоду, в якому виплачується заробітна плата.

У Товариства не існує програм інших додаткових виплат при виході на пенсію чи інших значних компенсаційних програм, які вимагали б додаткових нарахувань.

***Оренда***

Оренда, при якій за орендодавцем зберігаються всі ризики і вигоди, пов'язані з правом власності на актив, класифікується як операційна оренда. Платежі, пов'язані з операційною орендою відображаються як витрати, у звіті про фінансові результати за період з використанням прямолінійного методу списання таких витрат протягом терміну оренди.

***Потенційні зобов'язання***

Потенційні зобов'язання не відображаються у фінансовій звітності, за винятком випадків, коли існує ймовірність того, що для погашення зобов'язання потрібне вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, і при цьому сума таких зобов'язань може бути достовірно оцінена. Інформація про такі зобов'язання підлягає відображенню, за винятком випадків, коли можливість відтоку ресурсів, які представляють собою економічні вигоди, є маловірогідною.

***Резерви***

Нарахування резервів наступних витрат та платежів здійснюється у тих випадках, коли у Товариства виникають зобов'язання, правові або такі, що впливають з існуючої ділової практики, в результаті подій, які відбулися в минулому. При цьому повинна існувати ймовірність того, що врегулювання цих зобов'язань буде супроводжуватися зменшенням

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С-ІНВЕСТБУД»**

економічних вигід, і сума зобов'язань може бути оцінена з достатнім ступенем достовірності.

***Податок на прибуток***

*Поточний податок*

Поточні податкові активи і зобов'язання за поточний та попередній періоди оцінюються за сумою, передбачуваної до отримання в якості відшкодування від податкових органів або до сплати податковим органам. Податкові ставки та податкове законодавство, що застосовуються для розрахунку цієї суми – це ставки і закони, прийняті або практично прийняті на звітну дату.

*Відстрочений податок*

Відстрочений податок на прибуток нараховується за методом балансових зобов'язань по всім тимчасовим різницям на звітну дату між балансовою вартістю активів і зобов'язань, для цілей фінансового обліку та вартістю, що приймається до уваги в податковому обліку. Відстрочені податкові зобов'язання визнаються за всіма оподатковуваним тимчасовим різницям, крім випадків, коли:

- відстрочене податкове зобов'язання виникає в результаті первинного визнання гудвілу або активу, або зобов'язання в господарській операції, яка не є об'єднанням компаній, і яке на момент здійснення операцій не впливає ні на бухгалтерський прибуток, ані на оподатковуваний прибуток або збиток;
- щодо оподатковуваних різниць, що відносяться до інвестиції в дочірній та асоційовані підприємства, а також з часткою участі у спільній діяльності, якщо материнська компанія може контролювати розподіл у часі сторнування тимчасової різниці, або існує значна ймовірність того, що тимчасова різниця не буде сторнована в осяжному майбутньому.

Відстрочені податкові активи визнаються за всіма оподатковуваним тимчасовим різницям і перенесенню на наступні періоди невикористаного податкового кредиту та податкових збитків, якщо існує ймовірність отримання неоподаткованого прибутку, щодо якого можна застосувати тимчасову різницю, а також використовувати податкові кредити і податкові збитки, перенесені на наступні періоди, крім випадків, коли:

- відстрочений податковий актив, що стосується тимчасових різниць, виникає в результаті первісного визнання активу або зобов'язання в господарській операції, яка не є об'єднанням компаній, і який на момент здійснення операції не впливає ні на бухгалтерський прибуток, ані на оподатковуваний прибуток або збиток; і
- щодо тимчасових різниць, пов'язаних з інвестиціями в дочірні та асоційовані підприємства, а також з часткою участі у спільній діяльності, відстрочені податкові активи визнаються, тільки якщо існує ймовірність сторнування тимчасових різниць в осяжному майбутньому і буде отриманий оподатковуваний прибуток, у відношенні якого можна застосовувати тимчасову різницю.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату складання звіту про фінансовий стан і зменшується, якщо більше не існує ймовірності отримання достатнього оподаткованого прибутку, який дозволив би реалізувати частину або всю суму такого відкладеного податкового активу. Невизнані раніше відстрочені податкові активи переоцінюються на кожну дату звіту про фінансовий стан і визнаються тоді, коли виникає ймовірність отримання в майбутньому оподаткованого прибутку, що дає можливість відстрочений податковий актив.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання визнаються за ставками податку, застосування яких очікується при реалізації активу або погашення зобов'язання, на основі

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С-ІНВЕСТБУД»**

діючих або оголошених (і практично прийнятих) на дату звіту про фінансовий стан податкових ставок і положень податкового законодавства. Податок на прибуток, пов'язаний зі статтями, які відображаються безпосередньо у складі капіталу, відображається у складі капіталу, а не в звіті про сукупний дохід. Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання підлягають взаємозаліку при наявності повного юридичного права зарахувати поточні активи в рахунок поточних податкових зобов'язань, і якщо вони відносяться до податків на прибуток, накладеним тим самим податковим органом на той же суб'єкт господарювання.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання визначаються за ставками податку, застосування яких очікується при реалізації активу або погашенні зобов'язання, на основі діючих або оголошених (і практично прийнятих) на дату звіту про фінансовий стан податкових ставок і положень податкового законодавства.

***Визнання доходів***

Дохід визнається за вирахуванням податку на додану вартість (ПДВ).

**Примітки**

**3.1 Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)**

тис.грн.

	2016 р.
Дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1424

**3.2 Адміністративні витрати**

Відображаються витрати на адміністративний персонал та інші витрати, пов'язані з управлінням та обслуговуванням Компанії. До адміністративного персоналу відносяться співробітники головного офісу та підрозділів, які займаються управлінською діяльністю.

тис.грн.

	2016 р.
Адміністративні витрати, в т.ч.	843
Витрати на оплату праці	34
Відрахування на соцстрахування	8
Амортизація ОЗ та нематеріальних активів	21
Інші	1338

**3.3 Інші фінансові доходи/ витрати та коригування**

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С-ІНВЕСТБУД»**

**Інші фінансові доходи**

тис.грн.

	2016 р.
	-

**3.4 Податок на прибуток**

Відображена сума нарахованих податкових зобов'язань на доходи від основної діяльності та від іншої діяльності.

тис.грн.

	2016 р.
Податок на прибуток від основної діяльності	8

Відповідно до Податкового кодексу України від 02.12.2010 р. №2755-VI (ПКУ) із змінами та доповненнями, у 2013 році ставка податку на прибуток що застосовувалася до Товариства – 19% по доходах.

***Оподаткування***

В результаті нестабільної економічної ситуації в Україні податкові органи України приділяють все більшу уваги діловим колам. Зважаючи на це, закони і постанови, що впливають на діяльність підприємств, продовжують стрімко змінюватися. Ці зміни характеризуються незадовільним складанням законопроектів, неоднозначним їх трактуванням і арбітражним застосуванням з боку держави. Зокрема, податкові декларації підлягають перевірці з боку різних органів влади, які за законом уповноважені застосовувати надзвичайно суворі штрафні санкції, а також стягувати пеню. Хоча, на думку Товариства, воно належним чином відобразило податкові зобов'язання в обліку, вищевказані факти можуть створювати податкові ризики для Товариства.

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С- ІНВЕСТБУД»**

**3.5 Основні засоби**

тис.грн.

	Машини та обладнання	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	Інші основні засоби	РАЗОМ
<b>Первісна вартість та оцінка</b>				
На 01.01.2016	5	2	1	8
Придбання основних засобів	0	0	10	10
Вибуття	0	0	0	0
На 31.12.2016	5	2	11	18
<b>Амортизація та знецінення</b>				
На 01.01.2016	5	2	1	8
Амортизаційні відрахування за рік		0	10	10
Вибуття	0	0	0	0
На 31.12.2016	5	2	11	18
<b>Чиста балансова вартість (залишкова вартість)</b>				
На 01.01.2016	0	0	0	0
На 31.12.2016	0	0	0	0

**3.6 Нематеріальні активи**

тис.грн.

	Програмне забезпечення	Ліцензії	РАЗОМ
<b>Первісна вартість та оцінка</b>			
На 01.01.2016	4	50	54
Придбання нематеріальних активів	0	0	0
Вибуття	0	0	0
На 31.12.2016	4	50	54
<b>Амортизація та знецінення</b>			
На 01.01.2016	1	13	14
Амортизаційні відрахування за рік	0	11	11
Вибуття	0	0	0

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С-ІНВЕСТБУД»**

На 31.12.2016	1	24	25
<b>Чиста балансова вартість (залишкова вартість)</b>			
На 01.01.2016	3	37	40
На 31.12.2016	3	26	29

### 3.7 Торгова та інша дебіторська заборгованість

тис.грн

	На 31.12.2016	На 01.01.2016
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги, в т.ч.:	9800	9800
Дебіторська заборгованість з пов'язаними особами	9800	9800

### 3.8 Інша поточна дебіторська заборгованість

тис.грн.

	На 31.12.2016	На 01.01.2016
Дебіторська заборгованість за розрахунками		
за виданими авансами	4	0
з бюджетом	0	4
з нарахованих доходів	0	42
Інша поточна дебіторська заборгованість	15001	1
Векселі одержані	0	15000

### 3.9 Грошові кошти

Станом на 31 грудня 2015р. не існує обмежень щодо використання коштів на поточних рахунках в банках.

тис.грн.

	На 31.12.2016	На 01.01.2016
Грошові кошти та їх еквіваленти:		
Грошові кошти	144	46

### 3.10 Власний капітал

#### Статутний капітал

Статутний капітал зареєстрований та повністю оплачений.

тис.грн.

	На 31.12.2016	На 01.01.2016

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С- ІНВЕСТБУД»**

Статутний капітал ,	25000	25000
---------------------	-------	-------

**Резервний капітал**

тис.грн.

	На 31.12.2016	На 01.01.2016
Резервний капітал	12	4

**3.11 Поточні зобов'язання**

тис.грн.

<b>Поточні зобов'язання</b>	На 31.12.2016	На 01.01.2016
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги		
Поточні зобов'язання з бюджетом	3	0
Поточні зобов'язання з оплати праці		
Інші поточні зобов'язання	13	1
Поточні забезпечення	9	6

**3.12 Операції зі зв'язаними сторонами**

В даній фінансовій звітності зв'язаними вважають сторони, одна з яких має можливість контролювати іншу або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною, як це визначено в МСБО 24 "Розкриття інформації щодо зв'язаних сторін". Рішення про те які сторони являються зв'язаними приймають не тільки на основі їх юридичної форми, але і виходячи з характеру стосунків зв'язаними сторін.

Юридичні особи, що мали значний вплив на Товариства з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С- ІНВЕСТБУД» (більш ніж 10%)

Назва підприємства	Країна реєстрації	На 31.12.2016	На 01.01.2016
ТОВ «ПАБЛІКПРОФБУД»	Україна	100	100

Угоди з пов'язаними сторонами укладались.

Нижче наведена таблиця містить інформацію про загальну суму угод, що були укладені з пов'язаними сторонами

тис. грн.

		Продаж пов'язаним сторонам	Придбання у пов'язаних сторін	Заборгованість пов'язаних сторін*	Заборгованість перед пов'язаними сторонами*
Засновники (учасники)					

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С-ІНВЕСТБУД»**

Товариства	на 31.12.2016			9800	0
	на 01.01.2016			9800	0

\*Дані суми класифіковані як торгова дебіторська заборгованість и торгова кредиторська заборгованість, відповідно.

Позики пов'язаним сторонам не надавались.

Інформація про компенсації провідному управлінському персоналу наведена нижче у таблиці у загальних сумах.

Згідно з МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані особи», провідним управлінським персоналом вважаються особи, які безпосередньо або опосередковано мають повноваження та є відповідальними за планування, управління та контроль діяльності суб'єкта господарювання, зокрема будь-який директор (виконавчий або інший) цього суб'єкта господарювання.

	31.12.2016	01.01.2016 р.
Компенсації провідному управлінському персоналу, в тому числі:		
Короткострокові виплати працівникам		
Виплати по закінченню трудової діяльності		0
Інші довгострокові виплати працівникам		0
Виплати при звільненні		0
Резерв відпусток	9	6

### 3.13 Умовні та договірні зобов'язання

#### *Зобов'язання за операційною орендою, за яким Товариство є орендаром*

Товариство уклало угоду стосовно оренди нежитлового приміщення в м. Харкові. Строки оренди за даною угодою лежать у межах від 1 до 3 років з правом переважного продовження. Зазначена угода про оренду не обтяжує товариство ніякими обмеженнями.

Щорічна сума орендних платежів за договорами оренди нежитлових приміщень складає:  
тис. грн.

	2016 р.
За рік	10

#### *Юридичне зобов'язання*

Згідно з МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», юридичне зобов'язання може виникати внаслідок:

- а) контракту (внаслідок його явних чи неявних умов);
- б) законодавства, або
- в) іншої дії закону.

Цим же стандартом упереджено, що розкриття деякої або всієї інформації, що її вимагають параграфи 84-89 розділу «Розкриття інформації», завдасть серйозної шкоди позиціям суб'єкта господарювання в суперечці з іншими сторонами щодо предмету

#### **ПРИМІТКИ ДО ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 р.



**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «С-ІНВЕСТБУД»**

забезпечення, умовного зобов'язання чи умовного активу. В таких випадках суб'єктові господарювання можна не розкривати інформацію, але слід розкривати загальний характер суперечки, а також той факт, що інформація не була розкрита, і причини цього.

**3.14 Цілі та політика управління ризиками**

***Управління капіталом***

Цілі Товариства при управлінні капіталом: забезпечення здатності продовжувати безперервну діяльність.

***Ризик ліквідності***

Підхід керівництва Товариства до вирішення проблем ліквідності ґрунтується на ефективному здійсненні операційної діяльності та залучення фінансування для покриття потреб в оборотному капіталі.

Товариство здійснює контроль ризику нестачі грошових коштів шляхом планування поточної ліквідності, за допомогою цього інструменту аналізуються терміни платежів, пов'язаних з фінансовими інвестиціями та фінансовими активами (наприклад, дебіторська заборгованість, інші фінансові активи), а також прогнозовані грошові потоки від операційної діяльності.

Метою Товариства і є підтримка балансу між безперервністю фінансування і гнучкістю.

***Ризик концентрації бізнесу***

Господарська діяльність Товариства зосереджена на території України. Законодавство, що впливає на діяльність компанії в Україні, схильне до частих змін. Внаслідок цього, активи і діяльність Товариства можуть бути схильні до ризику у випадку негативних змін в політиці та діловому середовищі.

**3.15 Події після дати балансу**

На дату подання звітності не відбувалися події, які б суттєво вплинули на фінансову результат за 2016 рік.

**Директор**

**Д.В. Марінцев**