



Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 4420

65012 Україна, м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 15 тел./факс (0482) 32-46-99, сайт: www.grantye.com

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Адресат: Керівництву ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТ ФІНАНС»;

Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТ ФІНАНС» (код ЄДРПОУ 40284316, місцезнаходження 01021, м.Київ, ВУЛИЦЯ КЛОВСЬКИЙ УЗВІЗ, будинок 7, офіс 49/2), що складається з балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2018 року та відповідних звітів про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2018 рік, рух грошових коштів та власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТ ФІНАНС» на 31.12.2018 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки із застереженням

Ми не спостерігали за інвентаризацією активів і зобов'язань станом на кінець дня 31 грудня 2018 року, оскільки були призначені після дати її проведення Товариством. Однак, цю процедуру виконувала інвентаризаційна комісія Товариства, якій висловлено довіру, згідно МСА. Але з огляду на те, що ми не проводили інвентаризацію, не спостерігали за ходом її проведення, що вимагає МСА 500, а їх наявність вибірково була підтверджена нами альтернативними методами (опитування та інші), ми не можемо дати повної аудиторської гарантії щодо залишків по ним.

Попередніми аудиторами за звітний 2017 рік була висловлена думка із застереженням з причини того, що Товариством не здійснено оцінку чистої вартості реалізації поточній дебіторської заборгованості та не визнано резерв сумнівних боргів згідно з МСБО 9, на вимогу якого товариство повинно було перевірити свої активи на предмет можливого знецінення. У звітному 2018 році знецінення активів також не відбувалося, тому ми не можемо дати повної аудиторської гарантії щодо залишків по ним.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (МСА) рік видання 2016-2017, затверджених в якості Національних стандартів аудиту рішенням Аудиторської палати України № 344 від 04.05.2017 року, вимог Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" та Методичних рекомендацій щодо інформації, яка стосується аудиту за 2018 рік суб'єктів господарювання, нагляд за якими здійснює Нацкомфінпослуг. Нашу відповіальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповіальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Інша інформація (Звіт про надання впевненості щодо річних звітних даних товариства)

Управлінський персонал несе відповіальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації стосовно річних звітних даних, які містяться у звіті «Інформація фінансової установи», але не містить фінансової звітності та нашого звіту аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з аудитом фінансової звітності нашою відповіальністю є ознайомлення з іншою інформацією та при цьому розгляд, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо, на основі проведеної нами роботи, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до звіту.

Ключові питання аудиту

Ми визначили, що відсутні ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому звіті.

Відповіальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповіальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповіальність за оцінку здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли управлінський персонал або планує ліквідувати Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповіальність за нагляд за процесом фінансового звітування Компанії.

Відповіальність аудитора за аudit фінансової звітності

Нашиими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аudit, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аudit відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом всього завдання з аuditу. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, та отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, невірні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аuditу, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, доходимо висновку, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Тим не менш, майбутні події або умови можуть примусити Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та подій, що лежать в основі її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аuditу та суттєві аудиторські результати, виявлені під час аuditу, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аuditу.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їх про всі стосунки та інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Дотримання вимог щодо формування та сплати статутного капіталу

Заявлений у установчих документах статутний капітал товариства, мtanом на 31.12.2018 року, складає 13 000 000,00 грн. та сплачений у повному обсязі грошовими коштами Учасника.

Внески Учасника ТОВ "КАРТУМ ІНВЕСТ" поводились наступним чином:

Документ	Дата	Сума (грн.)	Призначення платежу
Виписка ПАТ «КСГ БАНК»	11.03.2016 року 1	1 000 000,00	Оплата внеску до статутного капіталу згідно протоколу № 1 установчих зборів засновників від 10.02.2016 року
Виписка ПАТ «КСГ БАНК»	11.03.2016 року 2	1 000 000,00	Оплата внеску до статутного капіталу згідно протоколу № 1 установчих зборів засновників від 10.02.2016 року
Виписка ПАТ «КСГ БАНК»	11.03.2016 року 3	1 000 000,00	Оплата внеску до статутного капіталу згідно протоколу № 1 установчих зборів засновників від 10.02.2016 року
Виписка ПАТ «КСГ БАНК»	11.03.2016 року 4	1 000 000,00	Оплата внеску до статутного капіталу згідно протоколу № 1 установчих зборів засновників від 10.02.2016 року
Виписка ПАТ «КСГ БАНК»	11.03.2016 року 5	1 000 000,00	Оплата внеску до статутного капіталу згідно протоколу № 1 установчих зборів засновників від 10.02.2016 року
Платіжне доручення № 1	02.08.2018 року	498 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 2	06.08.2018 року	315 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 3	29.08.2018 року	1 400 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 7	11.09.2018 року	1 127 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 12	28.09.2018 року	280 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 13	01.10.2018 року	1 400 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 14	03.10.2018 року	1 400 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 24	23.10.2018 року	270 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 25	26.10.2018 року	825 000,00	Поповнення статутного

			капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 26	02.11.2018 року	450 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 28	05.11.2018 року	35 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Всього:		13 000 000,00	

На думку аудитора, розкриття інформації про статутний капітал Товариства, станом на 31.12.2018 року, відповідає вимогам чинного законодавства України

Дотримання вимог щодо обов'язкових критерій і нормативів достатності капіталу та платоспроможності, ліквідності, прибутковості, якості активів та ризиковості операцій, додержання інших показників і вимог, що обмежують ризики за операціями з фінансовими активами

Показники не розраховувалися.

Дотримання вимог щодо формування, ведення обліку, достатності та адекватності сформованих резервів відповідно до законодавства

На 31.12.2018 року резерви відсутні.

Дотримання вимог щодо встановлених фінансових нормативів та застосованих заходів впливу до фінансової групи, у разі входження суб'єкта господарювання до такої

Товариство не входить до фінансової групи

Дотримання вимог щодо структури інвестиційного портфелю із зазначенням реквізитів емітента (назва, код за ЄДРПОУ), суми, ознаки фіктивності тощо

Фінансові інвестиції відсутні.

Дотримання вимог щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення

Товариство не залучає фінансові активи від фізичних осіб

Дотримання фінансовою установою обмежень щодо суміщення провадження видів господарської діяльності

Суміщення провадження видів господарської діяльності не здійснювалося.

Дотримання вимог щодо надання фінансових послуг на підставі договору у відповідності до законодавства та внутрішніх правил надання фінансових послуг суб'єктом господарювання

Фінансові послуги надаються на підставі договорів, які відповідають законодавству та мають посилання на внутрішні правила надання фінансових послуг.

Дотримання вимог щодо розміщення інформації на власному веб-сайті (веб-сторінці) та забезпечення її актуальності

Товариство розкриває інформацію на власному веб- сайті та забезпечує доступність розміщеної інформації на сайті <https://cashberry.com.ua>

Дотримання вимог щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів

Компанія дотримується статті 10 Закону про фінансові послуги щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів.

Дотримання вимог щодо відповідності приміщень, у яких здійснюється суб'єктом господарювання обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджується фахівцем з питань технічного обстеження будівель та споруд, який має кваліфікаційний сертифікат Висновок експерта з технічного обстеження будівель і споруд відсутній.

Дотримання вимог щодо внесення суб'єктом господарювання інформації про всі свої відокремлені підрозділи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та до Державного реєстру фінансових установ відповідно до вимог, установлених законодавством
Відокремлені підрозділи відсутні.

Дотримання вимог щодо внутрішнього контролю та внутрішнього аудиту

Товариство в своєму штаті має окрему посадову особу для проведення внутрішнього аудиту (контролю). Внутрішній аудитор здійснює свою діяльність на підставі Положення про організацію та проведення внутрішнього аудиту в ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТ ФІНАНС», затвердженого загальними зборами учасників ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТ ФІНАНС» (протокол б/н від 16.01.2017 року).

Дотримання вимог щодо облікової та реєструючої системи (програмне забезпечення та спеціальне технічне обладнання), які передбачають ведення обліку операцій з надання фінансових послуг споживачам та подання звітності до Нацкомфінпослуг
Програмне забезпечення щодо реєструючої та облікової системи використовується компанією. Звіти подаються в електронному вигляді через офіційний сайт Нацкомфінпослуг.

Дотримання вимог щодо готівкових розрахунків

Готівкові розрахунки відсутні.

Дотримання вимог щодо зберігання грошових коштів і документів та наявності необхідних засобів безпеки (зокрема сейфи для зберігання грошових коштів, охоронну сигналізацію та/або відповідну охорону)

Приміщення Компанії забезпечені усіма необхідними засобами безпеки, але документально це не підтверджується.

Дотримання вимог щодо розкриття інформації щодо порядку формування статутного капіталу (історія походження коштів)

Заявлений у установчих документах статутний капітал товариства складає 13 000 000,00 грн. та сплачений у повному обсязі грошовими коштами Учасника.

Внески Учасника ТОВ "КАРТУМ ІНВЕСТ" поводились наступним чином:

Документ	Дата	Сума (грн.)	Призначення платежу
Виписка ПАТ «КСГ БАНК»	11.03.2016 року 1	1 000 000,00	Оплата внеску до статутного капіталу згідно протоколу № 1 установчих зборів засновників від 10.02.2016 року
Виписка ПАТ «КСГ БАНК»	11.03.2016 року 2	1 000 000,00	Оплата внеску до статутного капіталу згідно протоколу № 1 установчих зборів засновників від 10.02.2016 року
Виписка ПАТ «КСГ БАНК»	11.03.2016 року 3	1 000 000,00	Оплата внеску до статутного капіталу

			згідно протоколу № 1 установчих зборів засновників від 10.02.2016 року
Виписка ПАТ «КСГ БАНК»	11.03.2016 року 4	1 000 000,00	Оплата внеску до статутного капіталу згідно протоколу № 1 установчих зборів засновників від 10.02.2016 року
Виписка ПАТ «КСГ БАНК»	11.03.2016 року 5	1 000 000,00	Оплата внеску до статутного капіталу згідно протоколу № 1 установчих зборів засновників від 10.02.2016 року
Платіжне доручення № 1	02.08.2018 року	498 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 2	06.08.2018 року	315 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 3	29.08.2018 року	1 400 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 7	11.09.2018 року	1 127 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 12	28.09.2018 року	280 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 13	01.10.2018 року	1 400 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 14	03.10.2018 року	1 400 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 24	23.10.2018 року	270 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 25	26.10.2018 року	825 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 26	02.11.2018 року	450 000,00	Поповнення статутного капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Платіжне доручення № 28	05.11.2018 року	35 000,00	Поповнення статутного

			капіталу згідно протоколу № 4 від 25.07.2018 року
Всього:		13 000 000,00	

На думку аудитора, розкриття інформації про статутний капітал Товариства, станом на 31.12.2018 року, відповідає вимогам чинного законодавства України

Дотримання вимог щодо розкриття джерела походження складових частин власного капіталу (капітал у дооцінках, внески до додаткового капіталу)
Капітал у дооцінках та додатковий капітал у товариства відсутній

Дотримання вимог щодо розкриття інформації з урахуванням вимоги Міжнародних стандартів фінансової звітності відносно методів оцінки справедливої вартості активів фінансових компаній.

Інформація щодо розкриття вимоги Міжнародних стандартів фінансової звітності відносно методів оцінки справедливої вартості не розкрита.

Події після дати балансу

Згідно Потоколу № 1/2019 Загальних зборів Учасників ТОВ "ФК "ІНВЕСТ ФІНАС" від 18.01.2019 року, було прийнято рішення про відступлення ТОВ «КАРТУМ ІНВЕСТ» частини частки у статутному капіталі ТОВ "ФК "ІНВЕСТ ФІНАС" на користь АТ «ЛІНКОЛЬН» у розмірі 10%, що становить 1 300 000,00 грн. Одже, на момент складання звіту незалежного аудиту засновниками товариства є:

Повне найменування Учасника	Частка у статутному капіталі, грн.	% у статутному капіталі
ТОВ "КАРТУМ ІНВЕСТ"	11 700 000,00	90 %
АТ «ЗНВКІФ «ЛІНКОЛЬН»	1 300 000,00	10 %

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРА ТА АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Повне найменування	АУДИТОРСЬКО - КОНСАЛТИНГОВА ФІРМА "ГРАНТЬЕ" у вигляді ТОВ
Код ЄДРПОУ	21026423
Місцезнаходження	65012, м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, буд. 15
Дата державної реєстрації	23 травня 1995 року

Аудиторська фірма здійснює аудит згідно з чинним законодавством України та міжнародними стандартами аудиту.

Аудиторська фірма здійснює аудит згідно з чинним законодавством України та міжнародними стандартами аудиту.

Номер та дата видачі свідоцтва про внесення в реєстр аудиторських фірм та аудиторів, які надають аудиторські послуги	№ 4420 Рішення Аудиторської палати України від 27.01.2011 р. за № 227/3.1
	Свідоцтво Нацкомфінпослуг про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ № 0089 від 26.12.2013 р. чинно до 26.11.2020 р.
Контактний телефон	(0482) 32-46-98, 32-46-99

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ

Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДальністю "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ІНВЕСТ ФІНАНС" (ТОВ "ФК "ІНВЕСТ ФІНАНС")
Ідентифікаційний код	40284315
Місцезнаходження	01021, м.Київ, ВУЛИЦЯ КЛОВСЬКИЙ УЗВІЗ, будинок 7, офіс 49/2
Дата державної реєстрації	Дата запису: 18.02.2016 Номер запису: 1 074 102 0000 058494
Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серія ФК № 756 реєстраційний номер 13103374, видане Національною комісією з державного регулювання ринків фінансових послуг України 07.06.2016р. Зареєстрована як фінансова установа згідно розпорядження Комісії від 07.06.2016р. №1202. Код фінансової установи 13.
Основні види діяльності відповідно до статутних документів	Код КВЕД 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у. (основний)
Статутний капітал, грн.	13 000 000.00 грн.
Середньооблікова чисельність працівників	5 працівників
веб- сайт компанії	https://cashberry.com.ua

Основні відомості про умови договору та аудиторську перевірку

Аудиторська перевірка проводилася згідно угоди № 477 від 19 квітня 2019 року.

Період, яким охоплено проведення аудиту: Перевірку ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТ ФІНАНС» проведено за період з 01 січня 2018 року по 31 грудня 2018 року.

Дата початку та дата закінчення аудиту: ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТ ФІНАНС» заключило угоду про проведення обов'язкового аудиту та перевірялося аудиторами з 06 травня 2019 року по 15 травня 2019 року.

Партнером завдання з аудиту,
результатом якого є цей звіт
незалежного аудитора, є

Директор



Ольга Боголій
(сертифікат аудитора серії А №007675)

Ольга Пархоменко
(сертифікат аудитора серії А №006098)

65012, м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, буд. 15
15 травня 2019 року

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "ФК "ІНВЕСТ ФІНАНС"

Територія

ШЕВЧЕНКОВСЬКИЙ

Організаційно-правова форма господарювання

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

Вид економічної діяльності

Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.

Середня кількість працівників

S

Адреса, телефон

01024, м.Київ, ВУЛИЦЯ КЛОВСЬКИЙ УЗВІЗ, будинок 7, офіс 49/2

КОДИ	Дата (рік, місяць, число)
	2019 1 1
за ЄДРПОУ	
за КОАТУУ	8039100000
за КОПФГ	240
за КВЕД	64.99
	0931275968

Однинка виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

1

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31122018 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000		38
первинна вартість	1001		41
накопичена амортизація	1002		3
Незавершені капітальні інвестиції	1005	70	361
Основні засоби:	1010	62	13
первинна вартість	1011	215	215
знос	1012	153	202
Інвестиційна нерухомість	1015		
первинна вартість	1016		
знос	1017		
Довгострокові біологічні активи	1020		
первинна вартість	1021		
накопичена амортизація	1022		
Довгострокові фінансові інвестиції:	1030		
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств			
інші фінансові інвестиції	1035		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	5000	
Відстрочені податкові активи	1045		
Гудвіл	1050		
Відстрочені аквізіційні витрати	1060		
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065		
Інші необоротні активи	1090		
Усього за розділом I	1095	5132	412
II. Оборотні активи			
Запаси	1100		3
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104		
Поточні біологічні активи	1110		
Депозити перестрахування	1115		
Векселі одержані	1120		
Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1125	117	937
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130		
з бюджетом	1135	0	0
у тому числі з податку на прибуток	1136		
з нарахованих доходів	1140		10991
із внутрішніх розрахунків	1145		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	40	14544
Поточні фінансові інвестиції	1160		
Гроші та іх еквіваленти	1165	12	1459
Готівка	1166		
Рахунки в банках	1167	12	1459
Витрати майбутніх періодів	1170		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180		
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181		

резервах збитків або резервах належних виплат	1182		
резервах незароблених премій	1183		
інших страхових резервах	1184		
Інші оборотні активи	1190		
Усього за розділом II	1195	169	27934
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200		
Баланс	1300	5301	28346

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	5000	13000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405		
Додатковий капітал	1410		
Емісійний дохід	1411		
Накопичені курсові різниці	1412		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	9	326
Неоплачений капітал	1425	()	()
Вилучений капітал	1430	()	()
Інші резерви	1435		
Усього за розділом I	1495	5009	13326
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Пенсійні зобов'язання	1505		
Довгострокові кредити банків	1510		
Інші довгострокові зобов'язання	1515		
Довгострокові забезпечення	1520		
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521		
Цільове фінансування	1525		
Благодійна допомога	1526		
Страхові резерви	1530		
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531		
резерв збитків або резерв належних виплат	1532		
резерв незароблених премій	1533		
інші страхові резерви	1534		
Інвестиційні контракти	1535		
Призовий фонд	1540		
Резерв на виплату джек-поту	1545		
Усього за розділом II	1595		
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600		
Векселі видані	1605		
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610		
товари, роботи, послуги	1615		1190
розрахунками з бюджетом	1620	3	72
у тому числі з податку на прибуток	1621	1	70
розрахунками зі страхування	1625	2	2
розрахунками з оплати праці	1630	5	9
за одержаними авансами	1635		
за розрахунками з учасниками	1640		
із внутрішніх розрахунків	1645		
за страховую діяльністю	1650		
Поточні забезпечення	1660		114
Доходи майбутніх періодів	1665		
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670		
Інші поточні зобов'язання	1690	282	13633
Усього за розділом III	1695	292	15020
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800		
Баланс	1900	5301	28346



Керівник

Купріянов М. С.

Головний бухгалтер

Линецька Н. В.

¹ Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2019	1
за ЄДРПОУ		

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ФК "ІНВЕСТ ФІНАНС"

(найменування)



**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2018 р.**

Форма №2

Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	20547	1139
Чисті зароблені страхові премії	2010		
премії підписані, валова сума	2011		
премії, передані у перестрахування	2012		
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013		
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	()	()
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
Валовий:			
прибуток	2090	20547	1139
збиток	2095	(0)	()
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111		
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112		
Інші операційні доходи	2120		
у тому числі:			
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123		
Адміністративні витрати	2130	(18471)	(1128)
Витрати на збут	2150	()	()
Інші операційні витрати	2180	(1696)	(9)
в тому числі:			
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	380	2
збиток	2195	(0)	(0)
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220	7	3
Інші доходи	2240		
в тому числі:			
дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	()	()
Втрати від участі в капіталі	2255	()	()
Інші витрати	2270	()	()
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	387	5
збиток	2295	(0)	(0)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-70	-1
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	317	4
збиток	2355	(0)	(0)

ІІ. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400		
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405		
Накопичені курсові різниці	2410		
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415		
Інший сукупний дохід	2445		
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450		
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460		
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	317	4

ІІІ. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	50	5
Витрати на оплату праці	2505	239	172
Відрахування на соціальні заходи	2510	53	38
Амортизація	2515	52	150
Інші операційні витрати	2520	19773	772
Разом	2550	20167	1137

ІV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600		
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605		
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610		
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615		
Дивіденди на одну просту акцію	2650		

Керівник

Купріянов М. С.

(ініціали, прізвище)

Головний бухгалтер

Линецька Н. В.

(ініціали, прізвище)



Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "ФК "ІНВЕСТ ФІНАНС"



Дата (рік, місяць, число)

2019 1 1

за ЄДРПОУ

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 2018 р.

Форма N3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
	1	2	3
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	8361	1139
Повернення податків і зборів	3005		
у тому числі податку на додану вартість	3006		
Цільового фінансування	3010		
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011		
Надходження авансів від покупців і замовників	3015		
Надходження від повернення авансів	3020	183	
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	7	3
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035		
Надходження від операційної оренди	3040		
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045		
Надходження від страхових премій	3050		
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055		
Інші надходження	3095	69215	32989
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(13910)	(1009)
Праці	3105	(188)	(136)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(52)	(36)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(47)	(34)
Витрачення на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(1)	(1)
Витрачення на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	()	()
Витрачення на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(46)	(33)
Витрачення на оплату авансів	3135	()	()
Витрачення на оплату повернення авансів	3140	()	()
Витрачення на оплату цільових внесків	3145	()	()
Витрачення на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	()	()
Витрачення фінансових установ на надання позик	3155	()	()
Інші витрачання	3190	()	()
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	63569	32916
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200		
необоротних активів	3205		
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215		
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230	11803	
Надходження від викуптя дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	()	()
необоротних активів	3260	()	()
Виплати за деривативами	3270	()	()
Витрачення на надання позик	3275	(28568)	()
Витрачення на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	()	()
Інші платежі	3290	()	()
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-16765	

ІІІ. Рух коштів у результаті фінансової діяльності				
Надходження від:				
Власного капіталу	3300	8000		
Отримання позик	3305	15970	3148	
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310			
Інші надходження	3340			
Витрачання на:				
Викуп власних акцій	3345	()	()	
Погашення позик	3350	5400	3020	
Сплату дивідендів	3355	()	()	
Витрачення на сплату відсотків	3360	()	()	
Витрачення на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	()	()	
Витрачення на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	()	()	
Витрачення на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	()	()	
Інші платежі	3390	(63927)	(33138)	
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-45357	-33010	
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	1447	-94	
Залишок коштів на початок року	3405	12	106	
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410			
Залишок коштів на кінець року	3415	1459	12	

Керівник

(підпис)

Головний бухгалтер

(підпис)

Купріянов М. С.

(ініціали, прізвище)

Лінецька Н. В.

(ініціали, прізвище)





**Звіт про власний капітал
за Рік 2018 р.**

Форма N4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (найовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	5000				9			5009
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	5000				9			5009
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					317			317
Інший сукупний дохід за звітний період	4110								
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111								
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
Інший сукупний дохід	4116								
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200								
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	8000					-8000		
Погашення заборгованості капіталу	4245						8000		8000
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Вилучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Придання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291								
Разом змін у капіталі	4295	8000				317			8317
Залишок на кінець року	4300	13000				326			13326

Керівник

Головний бухгалтер



Купріянов М. С.

(прізвище)

Линецька Н. В.

(прізвище)

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТ ФІНАНС»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,
ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2018 РОКУ

Зміст

Найменування розділів Приміток	Сторінки
1.Інформація про Товариство	5
2.Загальна основа формування фінансової звітності:	
2.1 Достовірне подання та відповідність МСФЗ.	5
2.2 МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності та зміни в МСФЗ для річної фінансової звітності 2018 року	6-8
2.3 Валюта подання фінансової звітності	8
2.4 Припущення про безперервність діяльності	8
2.5 Рішення про затвердження фінансової звітності.	8
2.6.Звітний період фінансової звітності.	8
3.Суттєві положення облікової політики:	
3.1 Основа (або основи) оцінки ,що застосовані при складанні фінансової звітності.	8
3.2 Загальні положення щодо облікових політик.	
3.2.1 Основа формування облікових політик	8
3.2.2 Інформація про зміни в облікових політиках	9
3.2.3 Форма та назви фінансових звітів.	9
3.2.4 Методи подання інформації у фінансових звітах	9
3.3.Облікові політики щодо фінансових інструментів	
3.3.1 Визнання та оцінка фінансових інструментів	9
3.3.2 Грошові кошти та їхні еквіваленти	10
3.3.3 Дебіторська заборгованість	10-11
3.3.4 Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю	11
3.3.5 Подальша оцінка активів	11
3.3.6 Зобов'язання	11
3.3.7 Згортання фінансових активів та зобов'язань	11
3.3.8 Очікувані кредитні збитки	12

3.4 Облікові політики щодо основних засобів	
3.4.1 Визнання та оцінка основних засобів	12
3.4.2 Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів	13
3.4.3 Подальші витрати	13
3.4.4 Амортизація основних засобів	13
3.4.5 Нематеріальні активи	13
3.4.6 Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів	13
3.5 Облікові політики щодо податку на прибуток	13
4. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності	
4.1 Забезпечення	14
4.2 Виплати працівникам	14
4.3 Доходи та витрати	14-15
5. Основні припущення, оцінки та судження	
5.1 Судження щодо операцій, подій, або умов за відсутності конкретних МСФЗ.	15
5.2 Судження щодо справедливої вартості активів Товариства.	15
5.3 Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів	15
5.4 Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів	16
5.5 Судження щодо виявлення ознак знецінення активів	16
6. Розкриття інформації, що підтверджує статті, які подані у фінансових звітах.	
Примітка 6.1 Основні засоби	16
Примітка 6.2 Грошові кошти	17
Примітка 6.3 Статутний капітал	17
Примітка 6.4 Зобов'язання	17
Примітка 6.5 Доходи	18

Примітка 6.6 Витрати	18
Примітка 6.7 Прибутки та збитки	19
7. Розкриття іншої інформації	
Примітка 7.1 Умовні зобов'язання та невизначені контрактні зобов'язання	19
Примітка 7.2 Судові процеси	19
Примітка 7.3 Розкриття інформації з пов'язаними сторонами	19
Примітка 7.4 Цілі та політика управління фінансовими ризиками	20
Примітка 7.4.1 Кредитний ризик	20
Примітка 7.4.2 Ринковий ризик	20
Примітка 7.4.3 Ризик ліквідності	21
Примітка 8.Управління капіталом.	21
Примітка 9.Події після звітної дати	21

1.ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВАРИСТВО

Найменування Товариства: Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТ ФІНАНС» (надалі - Товариство).

Юридичний статус ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС»

Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТ ФІНАНС» є юридичною особою з моменту його державної реєстрації (Номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань - №1 074 102 0000 058494, дата запису – 18.02.2016 року, код за ЕДРПОУ - 40284315).

Види діяльності Товариства:

- 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення),н.в.і.у.
- 64.19 Інші види грошового посередництва;
- 64.91 Фінансовий лізинг;
- 64.92 Інші види кредитування;

ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС» видано свідоцтво Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг про реєстрацію фінансової установи, серії ФК № 756, видане 07.06.2016 року на підставі розпорядження Нацкомфінпослуг № 1206 від 20.04.2017 року.

ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС» має право надавати наступні фінансові послуги:

- надавати послуги з факторингу, на підставі отриманої ліцензії Нацкомфінпослуг на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме на: надання послуг з факторингу, надання коштів у позику , в тому числі і на умовах фінансового кредиту, видана Розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг № 1680 від 16.05.2017р.

Офіс Товариства знаходиться в Україні у м. Києві, вул. Глибочицька, будинок 16, офіс 1 станом на 31.12.2018

Учасники:

Станом на 31 грудня 2018 року єдиним зареєстрованим учасником Компанії є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КАРТУМ ІНВЕСТ" Код ЕДРПОУ засновника: 40253549 юридична особа, яка володіє 100% часткою.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірні подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно 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), в редакції чинній на 01 січня 2018 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення

бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ..

2.2.МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності та зміни в МСФЗ для річної фінансової звітності 2018 року

МСФЗ (IAS) 8.30 вимагає розкриття в звітності стандартів, які були випущені, але ще не набрали чинності. Такі вимоги забезпечують розкриття відомої або такої, що піддається оцінці інформації, що дозволяє користувачам оцінити можливий вплив вживання цих МСФЗ на фінансову звітність компанії.

Нижче наведено стандарти та роз'яснення, які були випущені, але не вступили в силу на дату випуску фінансової звітності нашого Товариства.ТОВ «ФІНАНС ПРОПЕРТИ ГРУПП» має намір застосувати ці стандарти з дати їх вступу в силу.

МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда»

МСФЗ (IFRS) 16 був випущений у січні 2016 року і замінює собою МСФЗ (IAS) 17 Оренда.

Роз'яснення КРМФЗ (IFRIC) 4 «Визначення наявності в угоді ознак оренди».Роз'яснення ПКР(SIC) 415 «Операційна оренда-стимули « та Роз'яснення ПКР (SIC) 27 «Визначення сутності операцій, які мають юридичну форму оренди».МСФЗ (IFRS) 16 встановлює принципи визнання, оцінки, представлення та розкриття інформації про оренду і вимагає, щоб орендарі відображали усі договори оренди з використанням одної моделі обліку у балансі, аналогічно порядку обліку, який передбачено МСФЗ (IAS) 17 для фінансової оренди.

Порядок обліку для орендодавця у відповідності з МСФЗ (IFRS) 16 практично не зміниться у порівнянні з діючими вимогами МСФЗ (IAS) 17.

МСФЗ (IFRS) 16 вступає в силу по відношенню річних періодів, які почнуться з 1 січня 2019 року, або після цієї дати.Допускається дострокове застосування, але не раніше застосування підприємством МСФЗ (IFRS)15.

МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування»

У травні 2017 року Рада по МСФЗ випустив МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування»

МСФЗ (IFRS) 17 представляє всебічну модель обліку договорів страхування,охоплюючи всі доречні аспекти обліку.В основі МСФЗ (IFRS) 17 міститься загальна модель, яка доповнена наступним:

Невід модифікації для договорів страхування з прямою участю в інвестиційному доході (метод перемінної винагороди).

Спрощений підхід (підхід на основі розподілу премії) в основному для короткострокових договорів.

МСФЗ (IFRS) 17 вступає в силу по відношенню до звітних періодів, які починаються з 1 січня 2021 року, або після цієї дати, при цьому вимагається представити порівняльну інформацію.Допускається дострокове застосування за умови, що підприємство застосовує МСФЗ (IFRS) 9 та МСФЗ (IFRS) 15 на дату першого застосування МСФЗ (IFRS) 17, або до неї.

Щорічні удосконалення МСФЗ, період 2017-2019 р.(кроки щодо схвалення й випуску поправок)

Попередньо Рада з МСФЗ на зустрічі вирішила завершити три поправки в межах циклу щорічних удосконалень 2017 – 2019:

- облік раніше утримуваних часток участі (поправки до МСФЗ 3 (IFRS 3) і МСФЗ 11 (IFRS 11));
- наслідки зі сплати податку на прибуток від фінансового інструменту, класифікованого як капітал (поправки до МСБО 12 (IAS 12));
- витрати за позиками, які мають право бути капіталізованими (поправки до МСБО 23 (IAS 23)).

Рада з МСФЗ вирішила таке:

- поправки підпадають під критерії для включення до циклу Щорічних удосконалень; та
- вимагати від компаній застосування поправок у річних фінансових звітностях, звітний період яких починається з 1 січня 2019 року, дозволяючи раннє застосування.

Діяльність із тарифного регулювання . Рада з МСФЗ зібралася також для розвитку подальшої можливої моделі обліку щодо визначення тарифного регулювання.

Важливим питанням для обговорення були чинники, які можуть вплинути на вибір основ опіновання регульованих активів, що винikли за допомогою механізму коригування тарифів у регулятивних угодах. Рада з МСФЗ зосередилася на тих регульованих активах, які компанія вже зазнала витрат, використаних на необхідну діяльність; та

- регулятивна угода дає компанії право збільшити тариф для клієнтів на майбутні періоди з метою покриття таких витрат.

Роз'яснення КРМФЗ(IFRIC) 23. «Невизначеність у відношенні правил обрахування податку на прибуток»

Роз'яснення розглядають порядок обліку податку на прибуток, коли існує невизначеність податкових трактовок, що впливає на застосування МСФЗ (IAS)12.

Роз'яснення не застосовується до податків і зборів, які не відносяться до сфери застосування МСФЗ(IAS)12, а також не містить особливих вимог, які стосуються процентів і штрафів, які пов'язані з невизначеними податковими трактовками.

Роз'яснення вступає в силу для річних звітних періодів, починаючи з 1 січня 2019 року, або після цієї дати.

ЗМІНИ В МСФЗ ДЛЯ РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ 2018 РОКУ :

МСФЗ (IAS) 7 "Звіт про рух грошових коштів" доповнений вимогами до розкриття суттєвої інформації щодо змін у зобов'язаннях, пов'язаних з фінансовою діяльністю компанії (п. 44а МСФЗ (IAS) 7). тепер в звіті необхідно вказувати:

- зміни в результаті грошових потоків від фінансової діяльності;

- зміни в результаті отримання або втрати контролю над дочірніми організаціями та іншими бізнесами;
- впливу змін курсів валют;
- зміни у справедливій вартості;
- інші зміни.

У МСФЗ (IAS) 12 "Податки на прибуток" внесені поправки в частині визнання відкладених податкових активів щодо нереалізованих збитків (п. 29А МСФЗ (IAS) 12). Стандарт доповнений ілюстрацією того, як в результаті зниження справедливої вартості фінансового інструменту через зростання ринкової процентної ставки виникає відповідно податкова різниця. Адже при продажу або погашенні такого активу організація отримає відрахування для цілей оподаткування в розмірі номінальної (а не справедливої) вартості активу і тим самим зможе реалізувати відстрочений податковий актив.

МСФЗ (IFRS) 12 "Розкриття інформації про участь в інших організаціях" зобов'язує розкривати в примітках до фінансової звітності інформацію про дочірніх і асоційованих організаціях, спільних підприємствах та операціях.

Нераховані вище зміни не вплинули на модель звітності Товариства за 2018 рік.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюти, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

2.4. Принущення 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.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 25 лютого 2019 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2018 року.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості підприємств.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. 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 Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ.

3.2.2. 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.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основаною на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;

фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;

фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належить до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

3.3.2. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний позначний

ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці 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.

3.3.3. Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відношень щодо цього інструменту. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективного відсотка.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок. При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливу вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Для оцінки акцій, що входять до складу активів Товариства та не перебувають у бірковому списку організатора торгівлі, та пай (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо. Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

У разі змін справедливої вартості дебіторської заборгованості, що мають місце на звітну дату, такі зміни визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та пай (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біркового списку, оцінюється за бірковим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу,, щоб визначити справедливу вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкраїною оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливу вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юнктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід. .

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить облігації та векселі. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

3.3.5. Подальша оцінка активів

Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результата переоцінки у прибутку або збитку

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результата переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції, паї (частки) господарських товариств, облігації підприємств, які Товариство утримує для продажу.

3.3.6. Зобов'язання

Класифікація фінансових зобов'язань

Всі фінансові зобов'язання визначаються як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, користуючись методом ефективного відсотка, за винятком таких:

- а) фінансові зобов'язання за справедливою вартістю з відображенням результата переоцінки у прибутку або збитку. Такі зобов'язання, в тому числі похідні фінансові інструменти, які є зобов'язаннями, у подальшому оцінюються за справедливою вартістю;
- б) фінансові зобов'язання, що виникають, коли передача фінансового активу не відповідає критеріям для припинення визнання або коли застосовується підхід податньої участі;
- в) контракти фінансової гарантії;
- г) зобов'язання надати позику за відсотковою ставкою, нижчою ніж ринкова.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із вищепереліканих ознак:

Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом 12 місяців після звітного періоду;

Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше 12 місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання Товариства визнаються за умови відповідності визначеню критеріям визнання зобов'язань. Поточні зобов'язання не дисконтуються.

Первісно зобов'язання, на які нараховуються відсотки, визнаються за справедливою вартістю, яка дорівнює сумі надходжень мінус витрати на проведення операції. У подальшому суми фінансових зобов'язань відображаються за амортизованою вартістю за методом ефективної ставки відсотку та будь-яка різниця між чистим надходженнями та вартістю погашення визнається у прибутках чи збитках протягом періоду дії запозичень із використанням ефективної ставки відсотка. У випадку поточних зобов'язань ефект дисконтування вважається несуттєвим і вони оцінюються за первісною вартістю.

3.3.7. Згортання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

3.3.8. Очікувані кредитні збитки

Очікувані кредитні збитки визнаються у фінансовій звітності як резерв. Порядок знецінення, застосовується до фінансових активів, що обліковуються:

- за амортизованою вартістю за моделью ефективної ставки процента;
- за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (крім інвестицій у часткові інструменти).

Під порядок знецінення підпадають:

- видані позики;
 - дебіторська заборгованість (торговельна);
 - дебіторська заборгованість з фінансової оренди;
 - інвестицій у боргові цінні папери (що утримуються для отримання грошових потоків у рахунок погашення основної суми боргу та процентів);
 - інвестицій у боргові цінні папери (що утримуються для отримання грошових потоків у рахунок погашення основної суми боргу, процентів, а також від їх продажу).
- Під порядок знецінення не підпадають:
- фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток і збиток ;
 - інвестицій у часткові інструменти, що обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Порядок створення та подання резерву у фінансовій звітності залежить від того, як обліковується фінансовий актив – за амортизованою чи за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

3.4. Облікові політики щодо основних засобів .

3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

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 6000 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які

накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

Примітка 6.1

3.4.2. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

Визнання та оцінка основних засобів

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 6000 грн.

Першіє Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

3.4.3. Подальші витрати.

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовільняють критеріям визнання активу.

3.4.4. Амортизація основних засобів.

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом.

3.4.5. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

3.4.6. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16.

3.5. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподатковуваного прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує імовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображені безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

4. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

4.1. Забезпечення

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

4.2. Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпусків. (*Примітка 6.7*)

4.3. 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 визначеню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді видуття 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 визначеню 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 тісю 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.

5. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснюють оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

5.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немася МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятість наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- a) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- b) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тісю мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

5.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

5.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- a) вони з високим ступенем ймовірності визнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- b) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

5.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтуються на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

5.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На звітну дату Товариство проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

Примітка 6.1 . Основні засоби(тис. грн)

Станом на 31 грудня 2018 основні засоби складають 13 тис. грн

Примітка 6.2. Грошові кошти та їх еквіваленти (грн)

Станом на 31.12.2018 року грошові кошти складалися з залишків на банківських рахунках, а саме:

Банк	Рахунок	Сума на 31.12.2017 року (грн).	Сума на 31.12.2018 року (грн)
ПАТ «АЛЬФА-БАНК»	26502015340101 26557015340101 26501015340102	10638,01	314 611,04 58 739,52 10 467,18
АТ «Укредіббанк»	26505642264827	910,00	190,70
ПАТ "ОТП БАНК"	26503455000325	221,72	12 119,15
ПАТ "РОЗР.ЦЕНТР", м.Київ	26507052602435		11 395,04
ПАТ "ПРИВАТБАНК", м.Дніпропетровськ	29248827579220		145 539,00
ПАТ "БАНК АЛЬЯНС", м.Київ	26504013186001		50,00
Всього			553 111,63
Гроші в дорозі			905 556,95
Всього		11776,91	1458668,58

Кошти на депозитних рахунках в сумі 10 467,18 грн.

Станом на 31.12.2017 року	Станом на 31.12.2018 року
Кошти на депозитних рахунках, грн. 7,18	Кошти на депозитних рахунках, грн. 10 467,18

Примітка 6.4 Статутний капітал

Станом на 31.12.2018 року зареєстрований статутний капітал Товариства з обмеженою відповідальністю «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС» становить 13 000 000,00 грн., що відповідає вимогам чинного законодавства та встановленим нормативам.

Структура статутного капіталу представлена наступним чином:

Учасники Товариства:

Згідно Статуту, Учасником ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС» є юридична особа – Товариство з обмеженою відповідальністю «КАРТУМ ІНВЕСТ» (Ідентифікаційний код

юридичної особи – 40253549), частка якого складає 100% (Сто відсотків) Статутного капіталу Товариства

Протоколом №4 від 25.07.2018 Загальних зборів Учасників було прийнято рішення про збільшення Статутного Капіталу на 8000 тис.грн, та затверджено Статутний капітал у розмірі 13 000 тис.грн.

Станом на 31.12.2018 року зареєстрований статутний капітал визначено в розмірі

13 000 тис.грн.

Фактично внесено грошовими коштами 13 000 тис.грн, неоплачений статутний капітал становить 0 тис.грн.

Примітка 6. 5 Зобов'язання (тис.грн)

Поточні зобов'язання і забезпечення

Поточні зобов'язання і забезпечення станом на 31 грудня 2018 року складають 13633 тис. грн

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги становить 1190 тис. грн і складається з розрахунками з вітчизняними постачальниками.

Станом на 31 грудня 2018 року Компанія не мала простроченої та сумнівної іншої кредиторської заборгованості (31 грудня 2018 року: строк виникнення такої заборгованості не перевищував 365 днів). Балансова вартість іншої кредиторської заборгованості дорівнює її справедливій вартості.

Станом на 31.12.2017 року	Станом на 31.12.2018 року	тис.грн.
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги, тис. грн.	-	1190
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	3	72
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування	2	2
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці	5	9
Поточні забезпечення, тис. грн.	-	114
Інші поточні зобов'язання, тис. грн.	282	13663
Усього	292	15020

Короткострокові кредити банків

Короткострокових кредитів немає.

Інші довгострокові фінансові зобов'язання

Інших довгострокових фінансових зобов'язань не має.

Примітка 6.6 Доходи (тис.грн)

У 2018 р. ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС» отримало доходи:

За 2017 рік	за 2018 рік	тис.грн
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) тис.грн.	1139	20547
Інший операційний дохід, тис. грн.	-	-
Інший фінансові доходи, тис. грн.	3	7
Усього	1142	Усього
		20554

Примітка 6.7 Витрати (тис.грн)

Елементи операційних витрат представлені наступним чином:

За 2017 рік	за 2018 рік	
Матеріальні затрати, тис. грн.	5	50
Витрати на оплату праці, тис. грн.	172	239
Відрахування на соціальні заходи, тис. грн.	38	53
Амортизація, тис. грн.	150	52

Інші операційні витрати за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року склали 19773 тис. грн., в які входять юридичні послуги, розрахунки з постачальниками, послуги з інформатизації ,рекламні послуги, нотаріальні,оренда, аудит,розрахунково-касове обслуговування, сплата за ліцензію та ін.

За 2017 рік	за 2018 рік	
Інші операційні витрати, тис. грн.	772	19773
Усього	1137	20167

Витрати на персонал та відповідні відрахування (тис.грн)

Заробітна плата, єдиний соціальний внесок, щорічні відпукскні та лікарняні нараховуються у тому періоді, в якому відповідні послуги надаються працівникам Компанії.

Інформація щодо виплат провідному управлінському персоналу (тис.грн)

Загальний розмір винагород вищому керівництву (заробітна плата та відрахування на соціальні заходи) ,включений до складу адміністративних витрат,представленний у такий спосіб:

	<u>2017 рік</u>	<u>2018 рік</u>
Винагороди вищому керівництву, тис.грн	172	239
Податки й відрахування по заробітній платі, тис.грн	38	53
Усього винагород	210	292

Примітка 6.8 Прибутки та збитки (тис.грн)

За результатом всіх видів діяльності в 2018 році Компанією отриманий прибуток в розмірі 317 тис. грн. Податок на прибуток за 2018 рік дорівнює 70 тис. грн., та підлягає сплаті до 09.03.2019 р.

За 2017 рік	За 2018 рік
Прибуток підприємства, тис. грн.	5 317

Примітка 7. Розкриття іншої інформації

Примітка 7.1 Умовні зобов'язання та невизнані контрактні зобов'язання

ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС» не має умовних активів і зобов'язань, а також і невизнаних контрактних зобов'язань.

Примітка 7.2 Судові процеси

Станом на звітну дату ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС» є учасником судових процесів, в зв'язку з діяльністю підприємства.

Кримінальні провадження відносяться до Товариства у періоді, що перевіряється відсутні.

Примітка 7.3 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Станом на 31.12.2018 року пов'язаними сторонами з ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС» є:

№	Пов'язана сторона	Підстава
1	Товариство з обмеженою відповідальністю «КАРТУМ ІНВЕСТ», Код ЕДРПОУ 40253549	Учасник ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС», якому належить 100% частки у статутному капіталі.
	М.С.Купріянов, Облікова картка платника податків 3389013110	Директор ТОВ «ФІНАНС ПРОПЕРТІ ГРУПП ІНВЕСТ ФІНАНС», Наказ про призначення №1 від 18 лютого 2016 року

Протягом звітного року операції з пов'язаними сторонами здійснювалися. Надання зворотної безвідсоткової фінансової допомоги Учасником Товариства. Заборгованість Товариства перед Учасником на 31.12.2018 становить 11 147 тис. грн.

Примітка 7.4 Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок

впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесені кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.4.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації та дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);
- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами та випадки дефолту та неповернення депозитів протягом останніх п'яти років.

7.4.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство нараховується на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Примітка 7.4.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Примітка 8. Управління капіталом

Товариство дотримувалось усіх зовнішніх встановлених вимог щодо капіталу станом на 31 грудня 2018 року. Для відображення змін у складі власного капіталу Товариство використало форму Звіт про власний капітал, затверджену Наказом МФУ 73 від 07.02.2013р.

Згідно чинного законодавства фінансові компанії, які планують надавати один вид фінансових послуг, зобов'язані мати власний капітал у розмірі не менше 3 млн гривень. Власний капітал компаній, які планують надавати два і більше видів фінансових послуг, не повинен бути менше 5 млн гривень.

Станом на 31.12.2018 року власний капітал Товариства становить 13 326 тис. грн.

Примітка 9. Події після звітної дати.

Після звітної дати (31 грудня 2018 року) не відбулося жодних подій, які спровоцирували б істотний вплив на показники фінансової звітності Товариства.

Директор
ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС»

Головний бухгалтер
ТОВ «ФК «ІНВЕСТ ФІНАНС»

Купріянов М.С.



та скріплено відбитком
печатки аркушів
Директор АКФ «Грантьє»
О.С.Пархоменко