

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

### **щодо консолідованої фінансової звітності НЕБАНКІВСЬКОЇ ФІНАНСОВОЇ ГРУПИ «ПРАЙМ» станом на 31 грудня 2020**

*Учасникам та Керівництву  
Небанківської фінансової групи «ПРАЙМ»*

#### **Звіт щодо аудиту консолідованої фінансової звітності**

##### **Думка**

Ми провели аудит консолідованої фінансової звітності НЕБАНКІВСЬКОЇ ФІНАНСОВОЇ ГРУПИ «ПРАЙМ» (надалі по тексту «Група» або «Небанківська фінансова Група») у складі Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія ПРАЙМ» (код ЄДРПОУ 37035717) та Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ОСНОВА» (код ЄДРПОУ 36972280), яка складається з Консолідованого Балансу (консолідованого Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2020 року, Консолідованого Звіту про фінансові результати (консолідованого Звіту про сукупний дохід), Консолідованого Звіту про зміни у власному капіталі, Консолідованого Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до консолідованої фінансової звітності за 2020 рік, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, консолідована фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Групи на 31 грудня 2020 року та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає Положенню «Про порядок нагляду на консолідованій основі за небанківськими фінансовими групами, переважна діяльність у яких здійснюється фінансовими установами, нагляд за якими здійснює Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг», затвердженого Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 12.11.2015 за № 2724 (далі – Положення № 2724).

##### **Основа для думки**

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту видання 2016-2017 років, прийнятих в якості національних стандартів аудиту (далі за текстом - МСА). Нашу відповідальність згідно з цими МСА викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Групи згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів, та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту консолідованої фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

## Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту консолідованої фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались в контексті нашого аудиту консолідованої фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

### **Дебіторська заборгованість**

Станом на звітну дату Група обліковує дебіторську заборгованість. Загальний розмір дебіторської заборгованості в структурі активу Консолідованого Балансу (Консолідованого Звіту про фінансовий стан) Групи є суттєвим, а саме: загальна сума дебіторської заборгованості на 31.12.2020 складає 183 721 тис. грн., що становить 94% від загального обсягу активів (31.12.2019: 161 746 тис. грн., що становило 96% від загального обсягу активів).

При аудиті дебіторської заборгованості наші зусилля значною мірою були спрямовані на: дослідження первинних документів та облікових реєстрів обліку дебіторської заборгованості; дослідження наявних договорів, прибуткових та видаткових документів, та актів звірок з дебіторами; отримання зовнішніх підтверджень щодо окремих дебіторів.

Наші аудиторські процедури включали: тестування засобів контролю процесу погашення дебіторської заборгованості; тестування отримання грошових коштів; тестування обґрунтованості дисконтування та нарахування резерву очікуваних кредитних збитків.

Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита у Примітках до консолідованої фінансової звітності Групи за 2020 рік (Примітка 6.6). Розкриття відповідних облікових політик щодо дебіторської заборгованості наведено у Примітці 3.5.3.

### **Пояснювальний параграф**

Ця фінансова звітність базується на звітності компаній, що входять до складу Небанківської фінансової Групи згідно Розпорядження Нацкомфінпослуг № 1298 від 09.07.2019.

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.1 до цієї консолідованої фінансової звітності Небанківської фінансової Групи, в якій зазначена інформація щодо основи складання цієї фінансової звітності, включаючи підхід та мету підготовки цієї фінансової звітності. Таким чином, ця консолідована фінансова звітність Небанківської фінансової Групи може бути не придатною для інших цілей.

Необхідно зазначити, що ця фінансова звітність називається консолідованою відповідно до вимог Положення № 2724, але по своїй суті є комбінованою фінансовою звітністю, мета якої продемонструвати комбінований фінансовий стан, комбінований фінансовий результат та комбінований рух грошових коштів компаній, які входять до складу Небанківської фінансової Групи.

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.5 до консолідованої фінансової звітності Небанківської фінансової Групи, в якій розкривається інформація про те, що у зв'язку зі світовою пандемією коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, керівництво Групи оцінюючи ризики на діяльність компанії, які входять до її складу, дійшло висновку про неможливість достовірно оцінити істотність впливу COVID-19 на операційну діяльність Небанківської фінансової Групи, тому що це залежить від тривалості та поширення негативного впливу вірусу на світову та українську економіку. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

### **Інші питання**

Учасники Небанківської фінансової Групи, як описано у Примітці 2.1 до консолідованої фінансової звітності Небанківської фінансової Групи, окремо підготували фінансові звіти станом та за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### **Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за консолідовану фінансову звітність**

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірне подання консолідованої фінансової звітності Групи відповідно до застосованої концептуальної основи консолідованої фінансової звітності – Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), а також відповідно до Положення № 2724, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання консолідованої фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні консолідованої фінансової звітності Групи управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Групи продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Групу чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Небанківської фінансової Групи.

## **Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності**

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що консолідована фінансова звітність у 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 аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо 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 консолідованої фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення консолідованої фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, 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, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість підприємств 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 консолідованій фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім, майбутні події або умови можуть примусити підприємства припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст консолідованої фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує консолідована фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

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

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту консолідованої фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

## **Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних вимог**

Відповідно до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» надаємо основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит:

### **ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ**

|                                                       |                                                                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Повна найменування юридичної особи                    | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ<br>«АУДИТОРСЬКА ФІРМА «БЛИСКОР ГАРАНТ» |
| Код за ЄДРПОУ                                         | 16463676                                                                       |
| Дата державної реєстрації                             | 29.11.1993                                                                     |
| Номер в Реєстрі суб'єктів аудиторської діяльності АПУ | 0218                                                                           |
| Місцезнаходження                                      | 01042, м. Київ, бульвар Марії Приймаченко, 1/27                                |

Ключовим партнером завдання з аудиту,  
результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є  
**Генеральний директор, аудитор**  
Сертифікат АПУ серії А № 004056 від 24.12.1999  
Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів АПУ 100876



**В.В. Вавілова**

**22 січня 2021 року**  
**Київ, Україна**

Додаток 1 до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Підприємство НЕБАНКІВСЬКА ФІНАНСОВА ГРУПА  
"ПРАЙМ"

Територія: М.КИЇВ, ДНІПРОВСЬКИЙ РАЙОН

Організаційно-правова форма господарювання: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДЬЮ

Економічна діяльність: НАДАННЯ ІНШИХ ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ (Крім страхування та пенсійного забезпечення)

Середня кількість працівників: 5

Адреса, телефон: 02105, М.КИЇВ, ПРОСПЕКТ ВОЗЗ'ЄДНАННЯ, БУД.6, ТЕЛ. (044)5592937

Одиниця 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

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

| КОДИ        |    |    |
|-------------|----|----|
| 2021        | 01 | 01 |
| 37035717    |    |    |
| 80366600000 |    |    |
| 240         |    |    |
| 64.99       |    |    |

|   |
|---|
|   |
| v |

## КОНСОЛІДОВАНИЙ БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)

на 31 грудня 2020 року

Форма №1-к Код за ДКУД

1801001

| А К Т И В                                   | Код рядка   | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|---------------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1                                           | 2           | 3                           | 4                          |
| <b>I. Необоротні активи</b>                 |             |                             |                            |
| Нематеріальні активи                        | 1000        | 678                         | 437                        |
| первісна вартість                           | 1001        | 932                         | 952                        |
| накопичена амортизація                      | 1002        | (254)                       | (515)                      |
| Незавершені капітальні інвестиції           | 1005        | -                           | -                          |
| Основні засоби                              | 1010        | 142                         | 101                        |
| первісна вартість                           | 1011        | 422                         | 396                        |
| знос                                        | 1012        | (280)                       | (295)                      |
| Інвестиційна нерухомість                    | 1015        | -                           | -                          |
| Довгострокові біологічні активи             | 1020        | -                           | -                          |
| методом участі у капіталі інших підприємств | 1030        | -                           | -                          |
| Інші фінансові інвестиції                   | 1035        | -                           | -                          |
| Довгострокова дебіторська заборгованість    | 1040        | 39012                       | 37165                      |
| Відстрочені податкові активи                | 1045        | -                           | -                          |
| Інші необоротні активи                      | 1090        | -                           | -                          |
| <b>Усього за розділом I</b>                 | <b>1095</b> | <b>39832</b>                | <b>37703</b>               |
| <b>II. Оборотні активи</b>                  |             |                             |                            |
| Запаси                                      | 1100        | -                           | -                          |
| Поточні біологічні активи:                  | 1110        | -                           | -                          |
| послуги                                     | 1125        | 9                           | 14                         |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: |             |                             |                            |
| за виданими авансами                        | 1130        | -                           | -                          |
| з бюджетом                                  | 1135        | -                           | -                          |
| у тому числі з податку на прибуток          | 1136        | -                           | -                          |
| нарахованих доходів                         | 1140        | 695                         | 912                        |
| Інша поточна дебіторська заборгованість     | 1155        | 122030                      | 145630                     |
| Поточні фінансові інвестиції                | 1160        | -                           | -                          |
| Гроші та їх еквіваленти                     | 1165        | 5418                        | 10597                      |
| Рахунки в банках                            | 1167        | 5418                        | 10597                      |

|                                                       |             |               |               |
|-------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Витрати майбутніх періодів                            | 1170        | -             | -             |
| Інші оборотні активи                                  | 1190        | -             | -             |
| <b>Усього за розділом II</b>                          | <b>1195</b> | <b>128152</b> | <b>157153</b> |
| <b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу</b> | <b>1200</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>БАЛАНС :</b>                                       | <b>1300</b> | <b>167984</b> | <b>194856</b> |

| <b>П А С И В</b>                                     | <b>Код рядка</b> | <b>На початок звітнього періоду</b> | <b>На кінець звітнього періоду</b> |
|------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>1</b>                                             | <b>2</b>         | <b>3</b>                            | <b>4</b>                           |
| <b>I. Власний капітал</b>                            |                  |                                     |                                    |
| Зареєстрований капітал                               | 1400             | 150000                              | 150000                             |
| Капітал у дооцінках                                  | 1405             | -                                   | -                                  |
| Додатковий капітал                                   | 1410             | -                                   | -                                  |
| Резервний капітал                                    | 1415             | 155                                 | 222                                |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)          | 1420             | 4558                                | 4890                               |
| Неоплачений капітал                                  | 1425             | (-)                                 | (-)                                |
| Вилучений капітал                                    | 1430             | (-)                                 | (-)                                |
| <b>Усього за розділом I</b>                          | <b>1495</b>      | <b>154713</b>                       | <b>155112</b>                      |
| <b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b> |                  |                                     |                                    |
| Відстрочені податкові зобов'язання                   | 1500             | -                                   | -                                  |
| Довгострокові кредити банків                         | 1510             | -                                   | -                                  |
| Інші довгострокові зобов'язання                      | 1515             | 565                                 | 221                                |
| Довгострокові забезпечення                           | 1520             | -                                   | -                                  |
| Довгострокові забезпечення витрат персоналу          | 1521             | -                                   | -                                  |
| Цільове фінансування                                 | 1525             | -                                   | -                                  |
| <b>Усього за розділом II</b>                         | <b>1595</b>      | <b>565</b>                          | <b>221</b>                         |
| <b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>      |                  |                                     |                                    |
| Короткострокові кредити банків                       | 1600             | -                                   | -                                  |
| Поточна кредиторська заборгованість за :             |                  |                                     |                                    |
| довгостроковими зобов'язаннями                       | 1610             | 66                                  | 51                                 |
| товари, роботи, послуги                              | 1615             | 118                                 | 205                                |
| розрахунками з бюджетом                              | 1620             | 82                                  | 65                                 |
| в тому числі з податку на прибуток                   | 1621             | 39                                  | 22                                 |
| розрахунками зі страхування                          | 1625             | 22                                  | 26                                 |
| розрахунками з оплати праці                          | 1630             | 216                                 | 223                                |
| Поточні забезпечення                                 | 1660             | 816                                 | 758                                |
| Доходи майбутніх періодів                            | 1665             | -                                   | -                                  |
| Інші поточні зобов'язання                            | 1690             | 11386                               | 38195                              |
| <b>Усього за розділом III</b>                        | <b>1695</b>      | <b>12706</b>                        | <b>39523</b>                       |
| утримуваними для продажу та групами вибуття          | 1700             | -                                   | -                                  |
| <b>БАЛАНС :</b>                                      | <b>1900</b>      | <b>167984</b>                       | <b>194856</b>                      |

Керівник

\_\_\_\_\_

Копистира Арсеній Миколайович

Головний бухгалтер

\_\_\_\_\_

Гайова Тетяна Миколаївна

<sup>1</sup> Визначається в порядку, встановленому спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади у галузі



Підприємство :

НЕБАНКІВСЬКА ФІНАНСОВА ГРУПА

Дата (рік, місяць, число)

"ПРАЙМ"

за ЄДРПОУ

КОДИ

2021

01

01

37035717

**КОНСОЛІДОВАНИЙ ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)**

за

2020

рік

Форма №2-к

Код за ДКУД

1801003

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

| СТАТТЯ                                                          | Код<br>рядка | За звітний період | За аналогічний<br>період попереднього<br>року |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                               | 2            | 3                 | 4                                             |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)  | 2000         | 6907              | 5647                                          |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)    | 2050         | ( - )             | ( - )                                         |
| <b>Валовий :</b>                                                |              |                   |                                               |
| прибуток                                                        | 2090         | 6907              | 5647                                          |
| збиток:                                                         | 2095         | ( - )             | ( - )                                         |
| інші операційні доходи                                          | 2120         | 2278              | 6886                                          |
| Адміністративні витрати                                         | 2130         | ( 5173 )          | ( 5403 )                                      |
| Витрати на збут                                                 | 2150         | ( 4071 )          | ( 4675 )                                      |
| Інші операційні витрати                                         | 2180         | ( 2390 )          | ( 5939 )                                      |
| <b>Фінансовий результат від операційної діяльності</b>          |              |                   |                                               |
| прибуток                                                        | 2190         | 217               | 325                                           |
| збиток                                                          | 2195         | ( 2666 )          | ( 9626 )                                      |
| Доходи від участі в капіталі                                    | 2200         | -                 | -                                             |
| Інші фінансові доходи                                           | 2220         | 3396              | 5475                                          |
| Інші доходи                                                     | 2240         | -                 | -                                             |
| Фінансові витрати                                               | 2250         | ( 461 )           | ( 369 )                                       |
| Витрати від участі в капіталі                                   | 2255         | ( - )             | ( - )                                         |
| Інші витрати                                                    | 2270         | ( - )             | ( - )                                         |
| <b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>                   |              |                   |                                               |
| прибуток                                                        | 2290         | 486               | 1622                                          |
| збиток                                                          | 2295         | ( - )             | ( - )                                         |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток                           | 2300         | 87                | 292                                           |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305         | -                 | -                                             |
| <b>Чистий фінансовий результат:</b>                             |              |                   |                                               |
| прибуток                                                        | 2350         | 399               | 1330                                          |
| збиток                                                          | 2355         | ( - )             | ( - )                                         |

**II. СУКУПНИЙ ДОХІД**

| СТАТТЯ                                                              | Код<br>рядка | За звітний період | За аналогічний<br>період попереднього<br>року |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                   | 2            | 3                 | 4                                             |
| Дооцінка (уцінка) основних засобів                                  | 2400         | -                 | -                                             |
| Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів                           | 2405         | -                 | -                                             |
| Накопичені курсові різниці                                          | 2410         | -                 | -                                             |
| Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств | 2415         | -                 | -                                             |
| Інший сукупний дохід                                                | 2445         | -                 | -                                             |
| <b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>                        | <b>2450</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>                                      |
| Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом            | 2445         | -                 | -                                             |
| <b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>                     | <b>2460</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>                                      |
| <b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2640)</b>              | <b>2465</b>  | <b>399</b>        | <b>1330</b>                                   |

| СТАТТЯ                                        | Код<br>рядка | За звітний період | За аналогічний<br>період попереднього<br>року |
|-----------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| 1                                             | 2            | 3                 | 4                                             |
| <b>Чистий прибуток (збиток), що належить:</b> |              |                   |                                               |
| власникам материнської компанії               | 2470         | -                 | -                                             |
| неконтрольованій частці                       | 2475         | -                 | -                                             |
| <b>Сукупний дохід, що належить:</b>           |              |                   |                                               |
| власникам материнської компанії               | 2480         | -                 | -                                             |
| неконтрольованій частці                       | 2485         | -                 | -                                             |

### III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

| НАЙМЕНУВАННЯ ПОКАЗНИКА           | Код<br>рядка | За звітний період | За аналогічний<br>період попереднього<br>року |
|----------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| 1                                | 2            | 3                 | 4                                             |
| Матеріальні витрати              | 2500         | 379               | 374                                           |
| Витрати на оплату праці          | 2505         | 3435              | 3372                                          |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510         | 389               | 327                                           |
| Амортизація                      | 2515         | 222               | 244                                           |
| Інші операційні витрати          | 2520         | 7209              | 11700                                         |
| <b>Разом :</b>                   | <b>2550</b>  | <b>11634</b>      | <b>16017</b>                                  |

### IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

| НАЗВА СТАТТІ                                               | Код<br>рядка | За звітний період | За аналогічний<br>період попереднього<br>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

Копистира Арсеній Миколайович

Головний бухгалтер

Гайова Тетяна Миколаївна



Підприємство :

НЕБАНКІВСЬКА ФІНАНСОВА ГРУПА

Дата (рік, місяць, число)

"ПРАЙМ"

за ЄДРПОУ

КОДИ

2021

01

01

37035717

**КОНСОЛІДОВАНИЙ ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ)**

за

2020

рік

Форма №3-к

Код за ДКУД

1801004

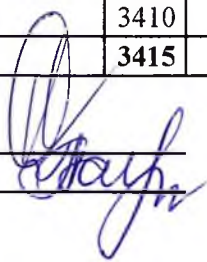
| Стаття                                                      | Код         | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1                                                           | 2           | 3                 | 4                                       |
| <b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>    |             |                   |                                         |
| Надходження від:                                            |             |                   |                                         |
| реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)               | 3000        | 6456              | 5687                                    |
| повернення податків і зборів                                | 3005        | -                 | -                                       |
| у тому числі податку на додану вартість                     | 3006        | -                 | -                                       |
| цільового фінансування                                      | 3010        | -                 | -                                       |
| Надходження фінансових установ від повернення позик         | 3055        | 110238            | 114537                                  |
| інші надходження                                            | 3095        | 48372             | 82340                                   |
| Витрачання на оплату:                                       |             |                   |                                         |
| товарів (робіт, послуг)                                     | 3100        | ( 6948 )          | ( 542 )                                 |
| праці                                                       | 3105        | ( 2660 )          | ( 6297 )                                |
| відрахування на соціальні заходи                            | 3110        | ( 387 )           | ( 381 )                                 |
| зобов'язань з податків і зборів                             | 3115        | ( 506 )           | ( 1556 )                                |
|                                                             |             | 105               | 403                                     |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток      | 3116        | ( )               | ( )                                     |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів  | 3118        | ( 151 )           | ( 319 )                                 |
| Витрачання на оплату авансів                                | 3135        | ( - )             | ( 6297 )                                |
| Витрачання фінансових установ на надання позик              | 3155        | ( 132238 )        | ( 118369 )                              |
| інші витрачання                                             | 3190        | ( 45144 )         | ( 70258 )                               |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>         | <b>3195</b> | <b>-22817</b>     | <b>-1136</b>                            |
| <b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b> |             |                   |                                         |
| Надходження від реалізації:                                 |             |                   |                                         |
| фінансових інвестицій                                       | 3200        | -                 | -                                       |
| необоротних активів                                         | 3205        | -                 | -                                       |
| Надходження від отриманих:                                  |             |                   |                                         |
| відсотків                                                   | 3215        | 3292              | 5561                                    |
| дивідендів                                                  | 3220        | -                 | -                                       |
| надходження від деривативів                                 | 3225        | -                 | -                                       |
| інші надходження                                            | 3250        | -                 | -                                       |
| Витрачання на придбання:                                    |             |                   |                                         |
| фінансових інвестицій                                       | 3255        | ( - )             | ( - )                                   |
| необоротних активів                                         | 3260        | ( - )             | ( - )                                   |
| виплати за деривативами                                     | 3270        | ( - )             | ( - )                                   |
| інші платежі                                                | 3290        | ( - )             | ( - )                                   |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>       | <b>3295</b> | <b>3292</b>       | <b>5561</b>                             |
| <b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>   |             |                   |                                         |
| Надходження від:                                            |             |                   |                                         |
| власного капіталу                                           | 3300        | -                 | 15000                                   |
| отримання позик                                             | 3305        | -                 | -                                       |
| інші надходження                                            | 3340        | 24762             | 23000                                   |
| Витрачання на:                                              |             |                   |                                         |
| викуп власних акцій                                         | 3345        | ( - )             | ( - )                                   |

|                                                         |             |              |              |
|---------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| погашення позик                                         | 3350        | ( - )        | ( - )        |
| сплату дивідендів                                       | 3355        | ( - )        | ( - )        |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди | 3365        | 58           | 48           |
| інші платежі                                            | 3390        | ( - )        | ( 45597 )    |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>      | <b>3395</b> | <b>24704</b> | <b>-7645</b> |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>     | <b>3400</b> | <b>5179</b>  | <b>-3220</b> |

15

| Стаття                                        | Код         | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1                                             | 2           | 3                 | 4                                       |
| Залишок коштів на початок року                | 3405        | 5418              | 8638                                    |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів | 3410        | -                 | -                                       |
| <b>Залишок коштів на кінець року</b>          | <b>3415</b> | <b>10597</b>      | <b>5418</b>                             |

Керівник  
Головний бухгалтер



Копистира Арсеній Миколайович  
Гайова Тетяна Миколаївна

Підприємств НЕБАНКІВСЬКА ФІНАНСОВА ГРУПА  
"ПРАЙМ"

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

| КОДИ     |    |    |
|----------|----|----|
| 2021     | 01 | 01 |
| 37035717 |    |    |

**КОНСОЛІДОВАНИЙ ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ**  
за 2020 рік

Форма №4-к

Код за ДКУД

1801005

| СТАТТЯ                                            | Код         | Належить власникам материнської компанії |                      |                     |                   |                                       |                     |                   |               | Неконт рольов ана частка | РАЗОМ         |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                                   |             | Зареєстрова ний капітал                  | Капітал у дооцінка х | Додатко вий капітал | Резервний капітал | Нерозпо-ділений прибуток (непокритий) | Неоплачений капітал | Вилучений капітал | Всього        |                          |               |
| 1                                                 | 2           | 3                                        | 4                    | 5                   | 6                 | 7                                     | 8                   | 9                 | 10            | 11                       | 12            |
| <b>Залишок на початок року</b>                    | <b>4000</b> | 150000                                   | -                    | -                   | 155               | 4558                                  | -                   | -                 | 154713        | -                        | 154713        |
| <b>Коригування:</b>                               |             |                                          |                      |                     |                   |                                       |                     |                   |               |                          |               |
| Зміна облікової політики                          | 4005        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| Виправлення помилок                               | 4010        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| Інші зміни                                        | 4090        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| <b>Скоригований залишок на початок року</b>       | <b>4095</b> | <b>150000</b>                            | -                    | -                   | <b>155</b>        | <b>4558</b>                           | -                   | -                 | <b>154713</b> | -                        | 154713        |
| <b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b> | <b>4100</b> | -                                        | -                    | -                   | -                 | 399                                   | -                   | -                 | 399           | -                        | 399           |
| Інший сукупний дохід за звітний період            | 4110        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| <b>Розподіл прибутку:</b>                         |             |                                          |                      |                     |                   |                                       |                     |                   |               |                          |               |
| Виплати власникам (дивіденди)                     | 4200        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу  | 4205        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| Відрахування до резервного капіталу               | 4210        | -                                        | -                    | -                   | 67                | (67)                                  | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| <b>Внески учасників:</b>                          |             |                                          |                      |                     |                   |                                       |                     |                   |               |                          |               |
| Внески до капіталу                                | 4240        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| Погашення заборгованості з капіталу               | 4245        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| <b>Вилучення капіталу :</b>                       |             |                                          |                      |                     |                   |                                       |                     |                   |               |                          |               |
| Викуп акцій (часток)                              | 4260        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| перепродаж викуплених акцій (часток)              | 4265        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| акцій (часток)                                    | 4270        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| вилучення частки в капіталі                       | 4275        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| Інші зміни в капіталі :                           | 4290        | -                                        | -                    | -                   | -                 | -                                     | -                   | -                 | -             | -                        | -             |
| <b>Разом змін в капіталі:</b>                     | <b>4295</b> | <b>150000</b>                            | -                    | -                   | <b>67</b>         | <b>332</b>                            | -                   | -                 | <b>399</b>    | -                        | <b>399</b>    |
| <b>Залишок на кінець року:</b>                    | <b>4300</b> | <b>150000</b>                            | -                    | -                   | <b>222</b>        | <b>4890</b>                           | -                   | -                 | <b>155112</b> | -                        | <b>155112</b> |

Керівник

Головний бухгалтер

Копистира Арсеній Миколайович

Гайова Тетяна Миколаївна

Підприємство: НЕБАНКІВСЬКА ФІНАНСОВА ГРУПА  
"ГРАЙМ"

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

| КОДИ |    |    |  |
|------|----|----|--|
| 2020 | 01 | 01 |  |
|      |    |    |  |

# КОНСОЛІДОВАНИЙ ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ за 2019 рік

Форма №4-к Код за ДКУД 1801005

| СТАТТЯ                                           | Код  | Належить власникам материнської компанії |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |        | Неконтрольована частка | РАЗОМ  |
|--------------------------------------------------|------|------------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------|------------------------|--------|
|                                                  |      | Зареєстрований 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     | 11                     | 12     |
| Залишок на початок року                          | 4000 | 135000                                   | -                   | -                  | 120               | 3263                                        | -                   | -                 | 138383 | -                      | 138383 |
| Коригування:                                     |      |                                          |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |        |                        |        |
| Зміна облікової політики                         | 4005 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| Виправлення помилок                              | 4010 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| Інші зміни                                       | 4090 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| Скоригований залишок на початок року             | 4095 | 135000                                   | -                   | -                  | 120               | 3263                                        | -                   | -                 | 138383 | -                      | 138383 |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період       | 4100 | -                                        | -                   | -                  | -                 | 1330                                        | -                   | -                 | 1330   | -                      | 1330   |
| Інший сукупний дохід за звітний період           | 4110 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| Розподіл прибутку:                               |      |                                          |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |        |                        |        |
| Виплати власникам (дивіденди)                    | 4200 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу | 4205 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| Відрахування до резервного капіталу              | 4210 | -                                        | -                   | -                  | 35                | 35                                          | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| Внески учасників:                                |      |                                          |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |        |                        |        |
| Внески до капіталу                               | 4240 | 15000                                    | -                   | -                  | -                 | -                                           | ( 15000 )           | -                 | -      | -                      | -      |
| Погашення заборгованості з капіталу              | 4245 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | 15000               | -                 | 15000  | -                      | 15000  |
| Вилучення капіталу :                             |      |                                          |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |        |                        |        |
| Викуп акцій (часток)                             | 4260 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| перепродаж викуплених акцій (часток)             | 4265 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| анулювання викуплених акцій (часток)             | 4270 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| вилучення частки в капіталі                      | 4275 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| Інші зміни в капіталі :                          | 4290 | -                                        | -                   | -                  | -                 | -                                           | -                   | -                 | -      | -                      | -      |
| Разом змін в капіталі:                           | 4295 | 15000                                    | -                   | -                  | 35                | 1295                                        | -                   | -                 | 16330  | -                      | 16330  |
| Залишок на кінець року:                          | 4300 | 150000                                   | -                   | -                  | 155               | 4558                                        | -                   | -                 | 154713 | -                      | 154713 |

Керівник

Головний бухгалтер

Копистира Арсеній Миколайович

Гайова Тетяна Миколаївна

**Консолідована фінансова звітність, яка складена відповідно до МСФЗ  
за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року**

**Консолідований Звіт про прибутки та збитки  
та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року**

|                                                                | Примітка | Рік, що закінчився<br>31 грудня |              |
|----------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------|--------------|
|                                                                |          | 2020                            | 2019         |
| <i>1</i>                                                       | <i>2</i> | <i>3</i>                        | <i>4</i>     |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 6.1      | 6907                            | 5647         |
| Інші операційні доходи                                         | 6.1      | 2278                            | 1069         |
| Інші фінансові доходи                                          | 6.1      | 3396                            | 5475         |
| Інші доходи                                                    | 6.1      | -                               | 5817         |
| Фінансові витрати                                              | 6.2      | (461)                           | (369)        |
| Адміністративні витрати                                        | 6.2      | (5173)                          | (5403)       |
| Витрати на збут                                                | 6.2      | (4071)                          | (4675)       |
| Інші операційні витрати                                        | 6.2      | (2390)                          | (5939)       |
| <b>Прибуток до оподаткування</b>                               |          | <b>486</b>                      | <b>1 622</b> |
| Витрати з податку на прибуток                                  | 6.3      | (87)                            | (292)        |
| <b>ПРИБУТОК ЗА РІК</b>                                         |          | <b>399</b>                      | <b>1 330</b> |
| Інші сукупні прибутки                                          |          | -                               | -            |
| <b>УСЬОГО СУКУПНИЙ ПРИБУТОК ЗА РІК</b>                         |          | <b>399</b>                      | <b>1 330</b> |

Керівник небанківської фінансової групи «Прайм»

Копистира А.М.

Головний бухгалтер

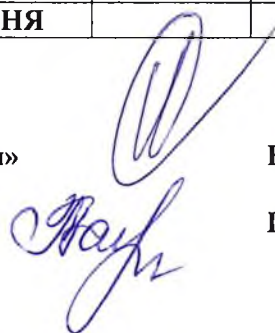
Гайова Т.М.

## Консолідований Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2020 року

|                                                                                  | Примітка | 31 грудня<br>2020 | 31 грудня<br>2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <i>1</i>                                                                         | <i>2</i> | <i>3</i>          | <i>4</i>          |
| <b>АКТИВИ</b>                                                                    |          |                   |                   |
| <i>Непоточні активи</i>                                                          |          |                   |                   |
| Нематеріальні активи                                                             | 6.4      | 437               | 678               |
| Основні засоби                                                                   | 6.5      | 101               | 142               |
| Довгострокова дебіторська заборгованість                                         | 6.6      | 37165             | 39012             |
| <i>Поточні активи</i>                                                            |          |                   |                   |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги                 | 6.6      | 14                | 9                 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість                                          | 6.6      | 145630            | 122030            |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками                                       | 6.6      | 912               | 695               |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                                                  | 6.7      | 10597             | 5 418             |
| <b>ВСЬОГО АКТИВИ</b>                                                             |          | <b>194856</b>     | <b>167 984</b>    |
| <b>ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>                                           |          |                   |                   |
| <i>Власний капітал</i>                                                           |          |                   |                   |
| Статутний капітал                                                                | 6.8      | 150 000           | 150 000           |
| Резервний капітал                                                                |          | 222               | 155               |
| Нерозподілені прибутки                                                           |          | 4890              | 4 558             |
| <b>Всього капітал</b>                                                            |          | <b>155112</b>     | <b>154 713</b>    |
| <i>Довгострокові зобов'язання</i>                                                |          |                   |                   |
| Інші довгострокові зобов'язання (з права користування орендованими приміщеннями) |          | 221               | 565               |
| <i>Поточна кредиторська заборгованість за:</i>                                   |          |                   |                   |
| Довгостроковими зобов'язаннями                                                   | 6.9      | 51                | 66                |
| Кредиторська заборгованість за розрахунками                                      | 6.9      | 67039             | 43388             |
| Товари, роботи, послуги                                                          | 6.9      | 205               | 118               |
| бюджетом                                                                         | 6.9      | 65                | 82                |
| В тому числі податок на прибуток                                                 |          | 22                | 39                |
| Страхування                                                                      | 6.9      | 26                | 22                |
| Кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці                       | 6.9      | 223               | 216               |
| Поточні забезпечення                                                             | 6.9      | 758               | 816               |
| Інші поточні зобов'язання                                                        | 6.9      | 38195             | 11386             |
| <b>Всього зобов'язання</b>                                                       |          | <b>39523</b>      | <b>12 706</b>     |
| <b>ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>                                    |          | <b>194 856</b>    | <b>167 984</b>    |

Керівник небанківської фінансової групи «Прайм»

Головний бухгалтер



Копистира А.М.

Гайова Т.М.



## Консолідований Звіт про зміни в капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року

|                                 | Статутний<br>капітал | Резервний<br>капітал | Нерозподі<br>лені прибутки | Всього<br>власний капітал |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|
| <i>1</i>                        | <i>2</i>             | <i>3</i>             | <i>4</i>                   | <i>5</i>                  |
| Залишок на 31 грудня 2018 року  | 135 000              | 120                  | 3 263                      | 138 383                   |
| Надходження від власників       | 15 000               |                      |                            | 15 000                    |
| Використання прибутку           |                      | 35                   | (35)                       |                           |
| Усього сукупний прибуток за рік |                      |                      | 1 330                      | 1330                      |
| Залишок на 31 грудня 2019 року  | 150 000              | 155                  | 4 558                      | 154 713                   |
| Надходження від власників       |                      |                      |                            |                           |
| Використання прибутку           |                      | 67                   | (67)                       |                           |
| Усього сукупний прибуток за рік |                      |                      | 399                        | 399                       |
| Залишок на 31 грудня 2020 року  | 150 000              | 222                  | 4890                       | 155112                    |

Керівник небанківської фінансової групи «Прайм»

Головний бухгалтер

Копистира А.М.

Гайова Т.М.

## Консолідований Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року

|                                                                | Прим. | Рік, що закінчився<br>31 грудня |              |
|----------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------|--------------|
|                                                                |       | 2020                            | 2019         |
| 1                                                              | 2     | 3                               | 4            |
| <b>Операційна діяльність</b>                                   |       |                                 |              |
| Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)  |       | 6456                            | 5687         |
| Надходження від повернення фінансових позик                    |       | 110238                          | 114537       |
| Інші надходження                                               |       | 48372                           | 82340        |
| <i>Витрачання на оплату:</i>                                   |       |                                 |              |
| товарів, робіт, послуг                                         |       | (6948)                          | (542)        |
| праці                                                          |       | (2660)                          | (6297)       |
| відрахувань на соціальні заходи                                |       | (387)                           | (381)        |
| зобов'язань з податків та зборів                               |       | (506)                           | (1556)       |
| зобов'язань з податку на прибуток                              |       | (105)                           | (403)        |
| зобов'язань з інших податків                                   |       | (151)                           | (319)        |
| авансів                                                        |       | (-)                             | (6297)       |
| на надання позик                                               |       | (132238)                        | (118369)     |
| інші витрачання                                                |       | (45144)                         | (70258)      |
| <b>Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності</b>   |       | <b>-22817</b>                   | <b>-1136</b> |
| <b>Інвестиційна діяльність</b>                                 |       |                                 |              |
| Надходження від отримання відсотків                            |       | 3292                            | 5561         |
| Витрачання на придбання необоротних активів                    |       |                                 |              |
| <b>Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності</b> |       | <b>3292</b>                     | <b>5561</b>  |
| <b>Фінансова діяльність</b>                                    |       |                                 |              |
| Надходження від власного капіталу                              |       | -                               | 15000        |
| Інші надходження                                               |       | 24762                           | 23000        |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди        |       | (58)                            | (48)         |
| Інші платежі                                                   |       | (-)                             | (45597)      |
| <b>Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності</b>    |       | <b>24704</b>                    | <b>-7645</b> |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>            |       | <b>5179</b>                     | <b>-3220</b> |
| Залишок коштів на початок періоду                              | 6.7   | 5418                            | 8 638        |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів                  |       |                                 |              |
| Залишок коштів на кінець періоду                               | 6.7   | 10597                           | 5 418        |

Керівник небанківської фінансової групи «Прайм»

Копистира А.М.

Головний бухгалтер

Гайова Т.М.

**Заява про відповідальність керівництва за підготовку і затвердження фінансової звітності**

Керівництво ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ ПРАЙМ» (далі – Відповідальна особа Небанківської фінансової групи «Прайм» або ТОВ «ФК Прайм») відповідає за підготовку консолідованої фінансової звітності, що достовірно відображає у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан Небанківської фінансової групи «Прайм» станом на 31 грудня 2020 року, сукупні прибутки та збитки, а також рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився на цю дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності керівництво ТОВ «ФК Прайм» несе відповідальність за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
- Застосування обґрунтованих оцінок і допущень;
- Дотримання відповідних МСФЗ і розкриття всіх суттєвих відхилень в примітках до фінансової звітності;
- Підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що підприємства Групи продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво ТОВ «ФК «Прайм» також несе відповідальність за:

- Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю в Групі;
- Підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансове положення підприємств Групи і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- Вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Групи;
- Запобігання і виявлення фактів шахрайства і інших зловживань.

Керівник небанківської фінансової групи «Прайм»

Копистира А.М.

Головний бухгалтер

Гайова Т.М.

**Примітки до консолідованої фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2020****1. Організація та операційна діяльність**

ТОВ «ФК ПРАЙМ» (код ЄДРПОУ 37035717) та ТОВ «ФК «ОСНОВА» (код ЄДРПОУ 36972280) визнані Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, небанківською фінансовою групою «Прайм» (Розпорядження Нацкомфінпослуг № 1298 від 09.07.2019) – далі Група або Небанківська фінансова група «Прайм».

ТОВ «Фінансова компанія Прайм» зареєстровано Дніпровською районною у м. Києві державною адміністрацією 10.08.2010 р, номер свідоцтва про державну реєстрацію № 1 067 107 0000 015600. Місце здійснення діяльності – 02105, м. Київ, пр-т Возз'єднання, будинок 6.

ТОВ «Фінансова компанія «ОСНОВА» зареєстровано Дніпровською районною у м. Києві державною адміністрацією 04.03.2010 р, номер свідоцтва про державну реєстрацію № 1 067 102 0000 015126. Місце здійснення діяльності – 02105, м. Київ, пр-т Возз'єднання, будинок 6.

**Характер операцій, що здійснює ТОВ «ФК Прайм»** - провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, що є виключним видом діяльності ТОВ «ФК Прайм». Довідка відділу статистики: реєстраційний номер ГУС 6044 від 19 грудня 2014 р. - основний вид діяльності – 64.99 надання інших фінансових послуг.

**Наявність ліцензій та свідоцтв ТОВ «ФК Прайм»:**

- Ліцензія Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг серії АЕ № 199746 від 15.06.2015р. на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, строк дії: 17.12.2015р. – 17.12.2020р., рішення про видачу ліцензії № 1142 від 28.05.2015р.; Ліцензія актуалізована в безстрокову згідно Розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 26.01.2017 № 162.
- Свідоцтво Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг реєстрацію фінансової установи серії ФК № 262, реєстраційний № 13102552, з кодом фінансової установи 13, яке видане згідно розпорядження № 875 від 18.11.2010 р.
- Дозвіл Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг на право здійснення емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю № 13 від 27.06.2011 р.

**Наявність у ТОВ «ФК Прайм» Фондів фінансування будівництва (ФФБ) станом на 31.12.2020р.:**

1. Фонд фінансування будівництва виду А «Англійський квартал», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Англійський квартал» № 1/2011, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 1 від 25.01.2011 р.
2. Фонд фінансування будівництва виду А «Академічний», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Академічний» №1/2011, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 3 від 09.06.2011 р.
3. Фонд фінансування будівництва виду А «Парковий», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Парковий» № 1/2012, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 1 від 10.05.2012 р.
4. Фонд фінансування будівництва виду А «Феофаніївський», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Феофаніївський» № 1/2013, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 2 від 30.08.2013 р.
5. Фонд фінансування будівництва виду А «Феофаніївський-2», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Феофаніївський-2» № 1/2014, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 3 від 07.08.2014 р.



6. Фонд фінансування будівництва виду А «Академічний-2», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Академічний-2» № 1/2015, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 3 від 05.08.2015 р.
7. Фонд фінансування будівництва виду А «Оздоровчий», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Оздоровчий» № 1/2016, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 7 від 08.02.2016 р.
8. Фонд фінансування будівництва виду А «Феофанія Park 1», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Феофанія Park 1» № 1/2016, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 9 від 25.05.2016 р.
9. Фонд фінансування будівництва виду А «Феофанія Park 2», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Феофанія Park 2» № 1/2016, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 14 від 25.10.2016 р.
10. Фонд фінансування будівництва виду А «Феофанія Park 4», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Феофанія Park 4» № 1/2017, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 3 від 05.04.2017 р.
11. Фонд фінансування будівництва виду А «Феофанія Park 3», що функціонує на підставі Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Феофанія Park 3» № 1/2019, затверджених Наказом директора ТОВ «ФК Прайм» № 5 від 27.06.2019 р.

**Характер операцій, що здійснює ТОВ «ФК «ОСНОВА»** - надання фінансових кредитів за рахунок власних та залучених коштів, що є виключним видом діяльності ТОВ «ФК «ОСНОВА». Основний вид діяльності – 64.92 Інші види кредитування; 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.

**Наявність ліцензій та свідоцтв ТОВ «ФК «ОСНОВА»:**

- Ліцензія Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг серії АЕ № 199959 від 27.02.2014р. на діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів фінансовими установами, яка була переоформлена 26.01.2017 згідно з Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 року № 163, де постановлено актуалізувати в Державному реєстрі фінансових установ інформацію щодо діючої ліцензії на здійснення діяльності «Про переоформлення деяким фінансовим установам діючих ліцензій, у зв'язку зі зрушенням виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню», з метою приведення її у відповідність до назви ліцензії, визначеної абзацом четвертим пункту 4 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), затверджених постановою КМУ від 07.12.2016 р. № 913, шляхом зміни її назви на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, з надання коштів у позику, в тому числі і на умовах фінансового кредиту, відповідно до Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» та Положенням про Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, затвердженого Указом Президента України від 23 листопада 2011 року № 1070;

- Свідоцтво Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг про реєстрацію фінансової установи, серія ІК № 70, реєстраційний номер № 16102548, з кодом фінансової установи 16, яке видане згідно розпорядження № 842 від 11.11.2010

## **2. Загальна основа формування фінансової звітності**

### **2.1. Достовірне подання та підтвердження відповідності**

Ця Звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, складена згідно вимог Положення «Про порядок нагляду на консолідованій основі за небанківськими фінансовими групами, переважна діяльність у яких здійснюється фінансовими установами, нагляд за якими здійснює Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг», затвердженого Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 12.11.2015 за № 2724. Вказане Положення 2724 передбачає, що Звітність Групи складається її відповідальною особою на підставі звітностей учасників Групи. Фінансові звіти за 2020 рік учасників Групи були складені за однаковий звітний період у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Консолідована фінансова звітність Групи є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірною подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Групи для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою консолідованої фінансової звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, 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 1 січня 2019 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Групою консолідована фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні консолідованої фінансової звітності Група керувалась 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. Нові і переглянуті МСФЗ та інтерпретації

### 2.2.1. МСФЗ, які прийняті та набули чинності з 01 січня 2020 р.

При підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, Група застосувала всі нові та переглянуті стандарти та інтерпретації, які мають відношення до її операцій та є обов'язковими для застосування при складанні звітності, починаючи з 1 січня 2020 року:

- Концептуальна основа фінансової звітності та поправки до посилань на концептуальну основу в МСФЗ;
- Поправки до МСБО (IAS) 1 «Подання фінансової звітності» та МСБО (IAS) 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»;
- Поправки до МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ (IFRS) 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСБО (IAS) 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» - реформа базових відсоткових ставок;
- Поправка до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» - поступки з оренди, пов'язані з пандемією «covid-19»;
- Поправки до МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесу».

#### Концептуальна основа фінансової звітності

У новій редакції оновлено структуру документа, визначення активів і зобов'язань, а також додано нові положення з оцінки та припинення визнання активів і зобов'язань, подання і розкриття даних у фінансовій звітності за МСФЗ. Згідно нової редакції інформація, представлена у фінансовій звітності, також повинна допомагати користувачам оцінити ефективність керівництва компанії в управлінні економічними ресурсами. Принцип обачності трактується через підтримку нейтральності представлених даних. Обачність визначається як прояв обережності при винесенні суджень в умовах невизначеності. Правдиве уявлення даних трактується як подання суті операцій, а не тільки їх юридичної форми. Нова редакція КОФЗ передбачає дві форми звітності: звіт про фінансовий стан і звіт про фінансові результати. Інші форми об'єднані під назвою «інші форми і розкриття», визначається, що дані фінансової звітності представляються за певний період і містять порівняльну інформацію, а також за певних обставин - прогнозні дані.

У новій редакції КОФЗ вводиться поняття «звітуюче підприємство», під яким мається на увазі сторона економічної діяльності, яка має чітко визначені межі та поняття зведеної звітності.

Вираз «економічний ресурс» замість терміну «ресурс» підкреслює, що Рада МСФЗ більше не розглядає активи лише як фізичні об'єкти, а, скоріше, як набір прав. Визначення активів і зобов'язань не відносяться до «очікуваних» надходжень або відтоків. Замість цього визначення економічного ресурсу відноситься до потенціалу активу / зобов'язання виробляти / передавати економічні вигоди.

Нова глава КОФЗ присвячена опису різних методів оцінки (історична і поточна вартість (справедлива вартість, вартість використання)), інформації, яку вони надають.

#### Поправки до МСБО (IAS) 1 «Подання фінансової звітності» та МСБО (IAS) 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»

Зміни уточнюють визначення суттєвості, пояснення до цього визначення та застосування цього поняття завдяки включенню рекомендацій щодо визначення, які раніше були наведені в інших стандартах МСФЗ.

Інформація є суттєвою, якщо обґрунтовано очікується, що її пропуск, спотворення або затуманення може вплинути на рішення основних користувачів фінансової звітності загального призначення, винесені на підставі такої фінансової звітності, що представляє фінансову інформацію про звітуюче підприємство.

Зміни забезпечують послідовність використання визначення суттєвості в усіх стандартах МСФЗ.



**Поправки до МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ (IFRS) 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСБО (IAS) 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» - реформа базових відсоткових ставок**

Зміни стосуються процентних ставок (такі як LIBOR, EURIBOR і TIBOR), що використовуються в різних фінансових інструментах: від іпотечних кредитів до похідних інструментів. Поправки

- змінили вимоги до обліку хеджування: при обліку хеджування передбачається, що контрольний показник процентної ставки, на якому засновані грошові потоки, що хеджуються, і грошові потоки від інструменту хеджування, не зміниться в результаті реформи;
- обов'язкові для всіх відносин хеджування, на які безпосередньо впливає реформа внутрішньобанківської ставки рефінансування;
- не можна використовувати для усунення будь-яких інших наслідків реформи;
- вимагають розкриття інформації про ступінь впливу поправок на відносини хеджування.

**Поправка до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» - поступки з оренди, пов'язані з пандемією «covid-19»**

В травні 2020 року РМСБО випустила Поправку до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» - поступки з оренди, пов'язані з пандемією «covid-19», яка передбачає звільнення для орендарів від застосування вимог МСФЗ 16 в частині обліку модифікацій договорів оренди у випадку поступок з оренди, які зумовлені пандемією «covid-19».

Спрощення практичного характеру дає орендарю право не проводити оцінку того, чи є поступка з оренди, надана у зв'язку з «covid-19», модифікацією оренди. Орендар, що приймає таке рішення, обліковує будь-яку зміну орендних платежів, зумовлену поступкою з оренди, в той самий спосіб, у який він обліковував би зміну з застосуванням цього Стандарту, якби зазначена зміна не являла собою модифікації оренди.

Практичний прийом застосовується лише до поступок з оренди, що мають місце як безпосередній наслідок пандемії «covid-19», і лише в разі дотримання всіх наведених нижче умов:

а) зміни орендних платежів призводять до перегляду компенсації за оренду, що в основному є такою самою, що й компенсація за оренду безпосередньо напередодні зміни, або меншою за неї;

б) будь-яка зміна орендних платежів впливає лише на платежі, що первісно належали до сплати 30 червня 2021 року або раніше (наприклад, поступка з оренди відповідатиме цій умові, якщо вона зумовлює зменшення орендних платежів до 30 червня 2021 року або раніше та збільшує орендні платежі за період після 30 червня 2021 року); та

в) суттєвих змін в інших умовах оренди не відбувається.

Застосування зазначених вище поправок не завдало суттєвого впливу на звітність Групи.

**2.2.2. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності.**

Станом на звітну дату прийняті наступні МСФЗ, зміни до них та інтерпретації, ефективна дата яких не настала:

| МСФЗ та правки до них                                                                                                                                                            | Основні вимоги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ефективна дата    | Дострокове застосування | Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 | Вплив поправок <sup>1</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| МСФЗ 9 Фінансові інструменти, МСБО 39 Фінансові інструменти: Визнання та оцінка, МСФЗ 7 Фінансові інструменти: Розкриття інформації, МСФЗ 4 Страхові контракти та МСФЗ 16 Оренда | У серпні 2020 року Рада з МСФЗ в рамках Реформи IBOR опублікувала поправки, що доповнюють випущені у 2019 році та зосереджують увагу на наслідках реформи базового рівня процентних ставок на фінансовій звітності компанії, які виникають, коли, наприклад, базовий показник процентної ставки, який використовується для обчислення процентів за фінансовим активом замінено альтернативною базовою ставкою.<br>Поправки до фази 2 розглядають питання, які можуть вплинути на фінансову звітність під час реформи базового рівня процентних ставок, включаючи наслідки змін договірних грошових потоків або відносин хеджування, що виникають внаслідок заміни базового рівня процентної ставки з альтернативною базовою ставкою (проблеми із заміною).<br>На етапі 2 свого проекту Рада внесла зміни до вимог зазначених стандартів, що стосуються:<br>• зміни договірних грошових потоків - компанії не | 1 січня 2021 року | Дозволено               | Не було                                                              | Відсутній                   |

| МСФЗ та правки до них                                                      | Основні вимоги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ефективна дата     | Дострокове застосування | Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 | Вплив поправок <sup>1</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                            | <p>доведеться припиняти визнання або коригувати балансову вартість фінансових інструментів для змін, що вимагаються реформою, а замість цього оновить ефективну процентну ставку, щоб відобразити зміну до альтернативної базової ставки;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>облік хеджування - компанії не доведеться припиняти облік хеджування виключно тому, що вона вносить зміни, які вимагає реформа, якщо хеджування відповідає іншим критеріям обліку хеджування; і</li> <li>розкриття інформації - компанія повинна буде розкривати інформацію про нові ризики, що виникають внаслідок реформи, та про те, як вона управляє переходом до альтернативних ставок.</li> </ul> <p>Поправки до Фази 2 поширюються лише на зміни, які вимагає реформа базового рівня процентних ставок до фінансових інструментів та відносин хеджування.</p> |                    |                         |                                                                      |                             |
| МСБО 16 «Основні засоби»                                                   | Поправки забороняють компанії вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від реалізації вироблених предметів, коли компанія готує актив до його цільового використання. Натомість компанія визнає такі надходження від продажу та пов'язані з ними витрати у прибутку або збитку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 01 січня 2022 року | Дозволено               | Не було                                                              | Відсутній                   |
| МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» | Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором - тобто або додаткові витрати виконання договору (наприклад, прями витрати на працю і матеріали), або розподіл інших витрат, які також безпосередньо пов'язані з договором (наприклад, розподіл амортизації об'єкта основних засобів, що використовується при виконанні договору).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1 січня 2022 року  | Дозволено               | Не було                                                              | Відсутній                   |
| МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»                                                | Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів. Додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань. Цей виняток передбачає, що стосовно деяких видів зобов'язань і умовних зобов'язань організація, яка застосовує МСФЗ (IFRS) 3, повинна посилаватися на МСФЗ (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні засади фінансової звітності 2018 року.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 січня 2022 року  | Дозволено               | Не було                                                              | Відсутній                   |
| Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 1                         | Дочірнє підприємство, яке уперше застосувало МСФЗ. Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (а) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дату її переходу на МСФЗ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1 січня 2022 року  | Дозволено               | Не було                                                              | Відсутній                   |
| Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 9                         | Комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань. Поправка уточнює характер такої комісійної винагороди - воно включає тільки винагороду, сплачене між позикодавцем і займополучателем, включаючи винагороду, сплачене або отримане від особи інших сторін.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 січня 2022 року  | Дозволено               | Не було                                                              | Відсутній                   |
| Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 16                        | Стимулюючі платежі по оренді. Поправка уточнює ілюстративний приклад № 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування відшкодування, отриманого орендарем від орендодавця в                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                         | Не було                                                              | Відсутній                   |

| МСФЗ та правки до них                              | Основні вимоги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ефективна дата     | Дострокове застосування | Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 | Вплив поправок <sup>1</sup> |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                    | якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |                                                                      |                             |
| Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСБО (IAS) 41 | Ефекти оподаткування при визначенні справедливої вартості. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що потоки грошових коштів, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка призводить до відповідності IAS 41 і IFRS 13.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 січня 2022 року  | Дозволено               | Не було                                                              | Відсутній                   |
| МСБО 1 «Подання фінансової звітності»              | Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду.<br>Сутність поправок: <ul style="list-style-type: none"> <li>• уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду;</li> <li>• класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків;</li> <li>• роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і</li> <li>• роз'яснення вимог до класифікації зобов'язань, які компанія може або може погасити шляхом випуску власних інструментів власного капіталу.</li> </ul> | 01 січня 2023 року | Дозволено               | Не було                                                              | Відсутній                   |
| МСФЗ 17 Страхові контракти                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17</li> <li>• Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіт про фінансовий стан</li> <li>• Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях</li> <li>• Визнання і розподіл аквізичних грошових потоків</li> <li>• Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіт про прибутки і збитки</li> <li>• Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)</li> <li>• Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування і непохідних фінансових інструментів</li> <li>• Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року</li> <li>• Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1 січня 2023 року  | Дозволено               | Не було                                                              | Відсутній                   |



| МСФЗ та правки до них | Основні вимоги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ефекти<br>вна<br>дата | Дострокове<br>застосуван<br>ня | Застосуван<br>ня у<br>фінансовій<br>звітності за<br>рік, що<br>закінчився<br>31.12.2020 | Вплив<br>поправок <sup>1</sup> |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                       | <p>збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику</li> <li>Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору</li> </ul> |                       |                                |                                                                                         |                                |

### 2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

### 2.4. Припущення про безперервність діяльності

Консолідована фінансова звітність була підготовлена виходячи з припущення, що підприємства Групи будуть продовжувати свою діяльність впродовж найближчих 12 місяців, що передбачає реалізацію активів та погашення зобов'язань у ході звичайної діяльності.

Консолідована фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби підприємства Групи не могли продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

### 2.5. Вплив COVID – 19

В першому кварталі 2020 року у світі розпочалась епідемія коронавірусу, яку ВООЗ визнав пандемією. Запроваджені жорсткі карантинні обмеження у більшості країн світу призвели до різкого погіршення стану світової економіки та економіки України. Заходи, що вживались на протязі, включаючи обмеження руху транспорту, карантин, соціальні дистанції, призупинення діяльності об'єктів інфраструктури, тощо уповільнюють економічну діяльність компаній, у тому числі і Групи. Група визначила, що ці події є некоригуючими по відношенню до фінансової звітності за 2020р. та за 2019р. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2020р. за результатами діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, та за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID – 19. Наразі дуже складно спрогнозувати перебіг подій, глибину та часові рамки економічної кризи. Керівництво Групи уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на Групу. Пріоритетним завданням Групи є забезпечення безперервної роботи, захист працівників та клієнтів.

### 2.6. Рішення про затвердження фінансової звітності

Ця консолідована фінансова звітність затверджена наказом керівництва ТОВ «ФК Прайм», як відповідальної особи, визначеною небанківською фінансовою групою, 20 січня 2021 року. У другому кварталі 2020 року проаналізована та затверджена до випуску фінансова звітність буде надана Загальним зборам Учасників ТОВ «ФК Прайм» та учасникам небанківської фінансової групи для її затвердження та оприлюднення.

Ні Учасники окремих підприємств Групи та небанківської фінансової групи, ні інші особи не будуть мати права вносити зміни до цієї консолідованої фінансової звітності після її затвердження з метою оприлюднення.

### 2.7. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується консолідована фінансова звітність Групи, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2020 року.

### 2.8. Концепція діяльності керівництва в інтересах власників

Керівництво Групи вважає, що в умовах в яких воно здійснює діяльність, в тому числі під впливом світової пандемії COVID-2019, ефективність управління довіреними їй економічними ресурсами є високою та прийнятною. Група досягло планових показників прибутковості.

### **3. Суттєві положення облікової політики**

#### **3.1. Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності**

Ця консолідована фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

#### **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 Групи розроблена та затверджена керівництвом ТОВ «ФК Прайм» відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

##### **3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках**

Група 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.

З 1 січня 2018 року застосовується МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами». ТОВ «ФК Прайм» отримує основний дохід від діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». ТОВ «ФК «Основа» отримує основний дохід від діяльності з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів фінансовими установами. Застосування МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» на відображення результатів діяльності не мало суттєвого впливу.

З 1 січня 2018 року застосовується МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», що має нову редакцію, яка серед іншого передбачає зміну підходів до зменшення корисності фінансових інструментів. Враховуючи класифікацію фінансових активів, що використовується підприємствами Групи, розрахунок очікуваних кредитних збитків застосовується до фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю. Інформація про облікові політики щодо очікуваних кредитних збитків наведена у примітці 3.5.3., а інформація про суми, обумовлені очікуваними кредитними збитками наведена у розділі 6 Приміток.

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено стандарт МСФЗ 16 «Оренда», який набув чинності з 01 січня 2019 року. МСФЗ 16 був випущений в січні 2016 року і застосовується до річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2019 або після цієї дати. МСФЗ 16 замінює МСБО 17 «Оренда» і пов'язане з ним керівництво по застосуванню. МСФЗ 16 встановлює принципи для визнання, оцінки.

Підприємства Групи є орендарями офісних приміщень і застосовують МСФЗ 16 «Оренда» з 01.01.2019 року. Оренду за діючими договорами Група визнала активом з права користування.

##### **3.2.3 Форма та назви фінансових звітів**

Формат консолідованої фінансової звітності МСБО 1 «Подання фінансових звітів» не встановлює єдиного формату фінансових звітів, у стандарті наводиться перелік показників, які необхідно наводити в кожній з форм звітності та у примітках.

Перелік, форми та назви консолідованої фінансової звітності Групи застосовані відповідно НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

Статті консолідованої фінансової звітності за МСФЗ вписані в найбільш доречні рядки форм фінансових звітів, затверджених Міністерством фінансів України. Розкриття додаткової інформації, як це передбачено МСФЗ/МСБО, здійснюється у примітках до річної фінансової звітності.



#### **3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах**

Згідно МСФЗ та враховуючи МСБО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою 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 підприємств Групи.

### **3.3. Облікові політики щодо нематеріальних активів та основних засобів**

#### **3.3.1. Нематеріальні активи**

Всі нематеріальні активи відображаються в обліку за моделлю собівартості, згідно з якою витрати на придбання таких активів, амортизуються лінійним методом строком їх корисного використання. Залишкова вартість та термін їх корисного використання переглядаються на кожну звітну дату. Крім того, вони підлягають тестуванню на знецінення.

Амортизація означає зменшення вартості та нараховується прямолінійним методом.

Якщо нематеріальний актив вибуває, прибуток або збиток від вибуття визначається як різниця між виручкою і балансовою вартістю активу і визнається у прибутку або збитку у складі інших доходів або інших витрат.

Застосовуються наступні терміни корисного використання:

- для програмного забезпечення: 3-5 років.
- для інших нематеріальних активів (ліцензії) – відповідно до строку дії.

#### **3.3.2. Основні засоби**

ІТ та інше обладнання (включаючи прилади і меблі) спочатку відображаються за вартістю придбання або вартістю виробництва, включаючи будь-які витрати, безпосередньо пов'язані з доставкою активів та станом, необхідної для функціонування відповідно до намірів керівництва.

Обладнання, ІТ інше устаткування відображаються використовуючи модель собівартості, за вирахуванням накопиченої амортизації та збитків від знецінення.

Амортизація нараховується прямолінійним методом для списання вартості за вирахуванням розрахункової залишкової вартості ІТ та іншого обладнання.

Застосовуються наступні терміни корисного використання:

- для меблів та офісного устаткування: 4 роки
- для ІТ обладнання: 5 років

Оцінка залишкової вартості та оцінка строку корисного використання переглядається по мірі необхідності, але не рідше ніж раз на три роки.

На кожну звітну дату підприємства Групи оцінюють, чи не перевищує балансова вартість основних засобів їх відновлювальну вартість. У разі перевищення балансової вартості основних засобів над їх відновлювальною вартістю підприємства Групи зменшує балансову вартість основних засобів до їх відновлювальної вартості.

Будь-яке збільшення вартості основних засобів, що виникає в результаті переоцінки, відображається у складі прибутків або збитків.

Прибутки або збитки від вибуття основних засобів визнаються як різниці між ліквідаційною та балансовою вартістю активів і визнаються у прибутку або збитку в складі інших доходів або інших витрат.

#### **3.3.3. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів**

На кожну звітну дату підприємства Групи оцінюють, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Підприємства Групи зменшують 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. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, підприємства Групи сторнують, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

### 3.4. Облікові політики щодо оренди

#### *Первісна оцінка*

На дату початку оренди, підприємства Групи визнають актив з права користування та зобов'язання за договором оренди. Актив з права користування оцінюється за собівартістю. На дату початку оренди, кожне підприємство Групи оцінює зобов'язання за договором оренди в сумі теперішньої вартості орендних платежів, ще не сплачених на таку дату, дисконтує орендні платежі, застосовуючи відсоткову ставку, яка передбачена договором оренди. Якщо таку ставку не можна легко визначити, кожне підприємство Групи застосовує додаткову ставку запозичення орендаря.

До складу орендних платежів, що враховуються при оцінці орендних зобов'язань за право користування базовим активом протягом строку оренди включаються:

- фіксовані платежі (включаючи по суті фіксовані платежі) за вирахуванням будь-яких стимулів до заключення договору оренди, що підлягають отриманню;
- змінні орендні платежі, що залежать від індексу або ставки, які первісно оцінені з використанням такого індексу чи ставки на дату початку оренди;
- суми, які будуть сплачені за гарантіями ліквідаційної вартості;

#### *Виключення для невизнання на балансі активу з права користування*

Підприємства Групи використовують виключення та не визнає на балансі активи з права користування щодо:

- короткострокових договорів оренди;
- договорів оренди, за якими базовий актив має низьку вартість.

Підприємства Групи застосовують виключення до договорів оренди всіх груп активів.

При застосуванні даного виключення короткостроковими вважаються договори оренди зі строком оренди до 365 днів включно. За договорами оренди, до яких застосовує виключення, витрати визнаються в періоді, до якого вони належать.

#### *Подальша оцінка*

Після дати початку оренди підприємства Групи оцінюють актив з права користування, окрім тих, що відповідають визначенню інвестиційної нерухомості, за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації, накопиченого зменшення корисності з коригуванням на суму переоцінки орендних зобов'язань відображеної проти собівартості активу з права користування.

Амортизація активу з права користування здійснюється від дати початку оренди до кінця строку корисного використання базового активу, якщо оренда передає підприємству Групи право власності на базовий (орендований) актив наприкінці строку оренди або якщо собівартість активу з права користування відображає факт, що підприємства Групи скористаються можливістю його придбати. В інших випадках кожне підприємство Групи амортизує актив з права користування з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з права користування та кінець строку оренди. Інші вимоги до нарахування амортизації, визнання зменшення корисності за активом з права користування аналогічні вимогам, що застосовуються до власних основних засобів.

Підприємства Групи розкривають активи з права користування, окрім тих, що відповідають визначенню інвестиційної нерухомості за статтею «Нематеріальні активи», Звіту про фінансовий стан. Група розкриває зобов'язання за договором оренди за статтею «Інші зобов'язання» у Звіті про фінансовий стан.

Після дати початку оренди Група розкриває у Звіті про прибутки та збитки:

- відсотки за орендним зобов'язанням,
- за статтею «Інші процентні витрати» з окремою деталізацією
- змінні орендні платежі, не включені до оцінки орендного зобов'язання,
- в тому періоді, протягом якого виникли події або умови, що спричинили їх нарахування,
- за статтею «Інші адміністративні та операційні витрати». Переоцінка зобов'язань за договором оренди кожне підприємство Групи переоцінює орендні зобов'язання у випадку суттєвого відхилення його балансової вартості від оціненої – більше, ніж на 10%. Підприємства Групи змінюють оцінку орендних зобов'язань, дисконтуючи переглянуті орендні платежі з використанням переглянутої ставки дисконтування, якщо виконується будь-яка з умов:
- зміна строку оренди (у зв'язку з переглядом ймовірності виконання опціону на продовження або дострокового припинення оренди);
- зміна оцінки можливості придбання базового активу;
- зміна платежів, обумовлена зміною плаваючої процентної ставки.

Підприємства Групи змінюють оцінку орендних зобов'язань, дисконтуючи переглянуті орендні платежі з використанням незмінної ставки дисконтування, якщо виконується будь-яка з умов:

- зміна сум, які, як очікується, будуть сплачені за гарантією ліквідаційної вартості;
- зміна майбутніх орендних платежів внаслідок зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів.



Група відображає суму переоцінки орендного зобов'язання як коригування активу з права користування (крім випадку зменшення балансової вартості активу з права користування до нуля). У випадку, коли балансова вартість активу з права користування зменшилася до нуля та відбувається подальше зменшення орендного зобов'язання, Група визнає решту суми у складі прибутків або збитків.

#### **Модифікації договору оренди**

Група розглядає модифікацію договору оренди як окремий договір оренди, якщо виконуються умови:

- модифікація збільшує сферу дії договору оренди, додаючи право на користування одним або більшою кількістю базових активів;
  - компенсація за договором збільшується на суму, що відповідає ціні окремого договору за збільшений обсяг з відповідними коригуваннями, що відображають обставини конкретного договору.
- Для модифікації договору оренди, яка не розглядається як окремий договір оренди, на дату набрання чинності модифікацією, підприємства Групи:
- розподіляє компенсацію, зазначену в модифікованому договорі оренди; - визначає строки модифікованої оренди;
  - переоцінює орендне зобов'язання шляхом дисконтування переглянутих орендних платежів із використанням переглянутої ставки дисконтування.
- Переглянута ставка дисконтування визначається як відсоткова ставка, яка передбачена договором оренди для залишкового строку оренди або як додаткова ставка запозичення орендаря на дату набрання чинності модифікації оренди, якщо ставку відсотка, неявно передбачену в оренді, не можна легко визначити.
- Для модифікації договору оренди, яка не розглядається як окремий договір оренди, на дату набрання чинності модифікацією, Група:
- зменшує балансову вартість активу з права користування на суму часткового або повного припинення оренди для модифікації, що зменшує обсяг договору оренди: будь-який прибуток або збиток, пов'язаний із частковим або повним припиненням оренди відображається за статтею «Інші адміністративні та операційні витрати» Звіту про прибутки та збитки;
  - відображає коригування активу з права користування з урахуванням усіх інших модифікацій договору оренди.

### **3.5. Облікові політики щодо фінансових інструментів**

#### **3.5.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів**

Група визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Група класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Група 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.

Група 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 Група оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Група визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

### **3.5.2. Грошові кошти та їхні 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 незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

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

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.3 цих Приміток.

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

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ).

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

### **3.5.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю**

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Група відносить дебіторську заборгованість, у тому числі позики.

Після первісного визнання Група оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Група використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

### **Знецінення**

Група оцінює станом на кожну звітну дату резерв під очікувані кредитні збитки.

МСФЗ 9 передбачає тріступеневу модель зменшення корисності, яка базується на змінах в кредитній якості інструменту з моменту первісного визнання. Згідно даної моделі, фінансовий інструмент, який не є кредитно знеціненим при первісному визнанні, класифікується на Стадії 1, а його кредитний ризик підлягає подальшому постійному моніторингу. Якщо відбулось суттєве збільшення кредитного ризику з моменту первісного визнання, фінансовий інструмент переводиться до Стадії 2, але він ще не вважається кредитно-знеціненим. Якщо фінансовий інструмент є кредитно-знеціненим, він переміщується до Стадії 3. Для фінансових інструментів, що знаходяться на Стадії 1, очікувані кредитні збитки оцінюються в сумі частини очікуваних протягом усього строку дії фінансового інструменту збитків, що можуть виникнути в результаті настання подій дефолту протягом наступних 12 місяців. Очікувані кредитні збитки для інструментів на Стадіях 2 або 3, оцінюються виходячи з кредитних збитків, очікуваних від подій дефолту протягом усього строку дії інструмента. Згідно з МСФЗ 9 при розрахунку очікуваних кредитних збитків необхідно враховувати прогнозну інформацію. Придбані або створені кредитно-знецінені фінансові активи - це фінансові активи, що є кредитно-знеціненими на дату первісного визнання. Очікувані кредитні збитки для таких інструментів завжди вимірюються виходячи з усього строку дії.

Група зазнає кредитний збиток навіть, якщо очікує отримати всю суму за договором у повному обсязі.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь підприємств Групи за договором і грошовими потоками, які підприємства Групи очікують одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Група оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовується зміна ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Група порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання

дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Група може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Група оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом.

Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Низький кредитний ризик (стадія 1):

- Контрагент в найближчій перспективі має стабільну здатність виконувати прийняті на себе зобов'язання;
- Несприятливі зміни економічних і комерційних умов в більш віддаленій перспективі можуть, але не обов'язково, знизити його здатність до виконання зобов'язань.

Суттєве збільшення кредитного ризику (стадія 2):

Група констатує суттєве збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом, якщо виконується один або декілька з наведених нижче кількісних, якісних та допоміжного критеріїв.

- Кількісний критерій
  - якщо Контрагент прострочив оплату за контрактом більш ніж на 30 днів. В окремих випадках припущення про те, що фінансові активи, прострочені більш ніж на 90 днів, мають бути відображені на Стадії 2, спростовується
- Якісні критерії

Група використовує якісні критерії як вторинний показник суттєвого збільшення кредитного ризику:

- наявні індикатори зовнішнього ринку (процентних ставок, курсів валют);
- відбулися зміни умов договору;
- було змінено управлінський підхід;
- значна зміна кредитного рейтингу фінансового інструменту або Контрагента.

Визначення дефолту та кредитно-знецінених активів (стадія 3):

Визначення дефолту, повністю узгоджується з визначенням кредитного знецінення, а дефолт визнається за фінансовим інструментом, у разі дотримання одного або декількох з наступних критеріїв.

- Кількісний критерій
  - Контрагент більше ніж на 180 днів прострочив оплату за контрактом, і припущення про те, що фінансові активи, які прострочені більше ніж на 180 днів, мають бути відображені на Стадії 3 не скасовується.
- Якісні критерії
  - Контрагент не відповідає критерію платоспроможності, що вказує на те, що позичальник зазнає значних фінансових труднощів. Прикладами такої ситуації є:
    - значні фінансові труднощі контрагента;
    - смерть контрагента;
    - неплатоспроможність контрагента;
    - контрагент порушує фінансові умови договору;
    - зникнення активного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів;
    - надання кредитором уступки за договором, у зв'язку з фінансовими труднощами позичальника;
    - висока ймовірність банкрутства контрагента.

Група визнає очікувані кредитні збитки за кожним активом на індивідуальній основі.

Розміри збитку за договорами наданої поворотної безвідсоткової фінансової допомоги

- стадія 1 – від 0,0005% до 1,0%
- стадія 2
  - прострочення платежу на термін від 30 до 90 днів - 25%
  - прострочення платежу на термін від 90 до 180 днів - 50%
- стадія 3 – 100%



Для виданих кредитів та нарахованих доходів, резерви створюються на основі методу класифікації дебіторської заборгованості (з застосуванням коефіцієнта сумнівності для кожної групи боржників.

- 
- Коефіцієнт сумнівності визначено в наступних розмірах:
- дебіторська заборгованість з терміном від 0 до 30 днів – 0%;
- дебіторська заборгованість з терміном від 31 до 60 днів – 1%;
- дебіторська заборгованість з терміном від 61 до 90 днів – 21%;
- дебіторська заборгованість з терміном від 91 до 180 днів – 51%;
- дебіторська заборгованість з терміном від 181 дня – 100%.

#### **3.5.4. Дебіторська заборгованість**

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли підприємство Групи стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Група оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

#### **3.5.5. Зобов'язання**

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли підприємства Групи стають стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

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

- підприємство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- підприємство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Група оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

#### **3.5.6. Забезпечення та виплати працівникам**

Забезпечення визнаються, коли підприємства Групи мають теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто, більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди і можна достовірно оцінити суму зобов'язання. Під зазначеними зобов'язаннями визнаються нараховані короткострокові забезпечення нарахованих відпусток працівникам підприємств Групи.

Кожне підприємство Групи визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Кожне підприємство Групи визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

#### **3.5.7. Згортання фінансових активів та зобов'язань**

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

### **3.6. Облікові політики щодо податку на прибуток**

Податкові витрати, що визнаються в складі прибутку або збитку, включають в себе суми поточного податку на прибуток.

Оподатковуваний прибуток (податковий збиток) – прибуток (збиток) за період, визначений відповідно до правил, установлених податковим законодавством.

Податок на прибуток у звітному році сплачувався підприємствами Групи за ставкою 18 %.

Поточні зобов'язання (або активи) з податку на прибуток включають також поточні претензії від податкових органів, що стосуються поточного та попередніх звітних періодів, що неоплачені станом на звітну дату.

Розрахунок поточного податку здійснюється на підставі поточних ставок і податкових законів, що є прийнятими або вступили в силу на звітну дату.

Керівництво підприємств Групи періодично здійснює оцінку позицій, відображених у податкових деклараціях, щодо яких відповідне податкове законодавство може бути по різному інтерпретовано.

### 3.7. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

#### 3.7.1. Забезпечення

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

#### 3.7.2. Виплати працівникам

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

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

#### 3.8.1 Доходи та витрати

Група визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

При визначенні вартості винагороди від управління ФФБ та відсотків нарахованих за виданими кредитами відповідно до МСФЗ 15 використовується метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів. Враховуючи принцип професійного скептицизму для змінної вартості винагороди розрахунок доходу здійснюється на кінець кожного місяця.

Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформлюється актом виконаних робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право підприємства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до підприємства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами Учасникам підприємств Групи.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

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

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

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

#### 3.8.2. Умовні зобов'язання та активи.

Група не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Група не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

#### 3.8.3. Статутний капітал

Статутний капітал, включає в себе внески Учасників підприємств Групи.

Група визнає додатковий капітал, сформований внесенням грошових коштів її Учасниками, в складі власного капіталу.

#### 3.8.4. Резервний капітал

Згідно з положеннями законодавства України підприємства Групи формують резервний капітал.

Згідно Статутів підприємств Групи створюється резервний (страховий) фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% суми чистого прибутку.

### **3.8.5. Події після дати балансу**

Група коригує показники фінансової звітності у разі якщо події після звітної дати є такими, що коригування показників являється необхідним. Події після звітної дати, які потребують коригування показників фінансової звітності, пов'язані з підтвердженням або спростуванням обставин, існуючих на звітну дату, а також оцінок і суджень керівництва, здійснених в умовах невизначеності й неповноти інформації станом на звітну дату. Відповідно, Група розкриває характер таких подій й оцінку їх фінансових наслідків або констатує неможливість такої для кожної суттєвої категорії не коригованих подій, що відбулись після звітної дати.

### **3.8.6. Операційні сегменти**

Група не застосовує і не розкриває інформацію відповідно МСФЗ 8 «Операційні сегменти» оскільки інструменти власного капіталу її підприємств не обертаються на відкритому ринку. Також Група не планує випуск фінансових інструментів на відкритий ринок.

## **4. Основні припущення, оцінки та судження**

При підготовці фінансової звітності Група здійснює 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 Групі інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися 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.

### **4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ**

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, Група 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;
- 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 Група посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

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

Під час здійснення судження Група 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, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентуються МСФЗ підприємствами Групи не здійснювались.

### **4.2. Судження щодо справедливої вартості активів**

Оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

### **4.3. Використання ставок дисконтування**

Довгострокова дебіторська заборгованість оцінюється за дисконтованою вартістю майбутніх платежів, які очікуються для погашення цієї заборгованості.

Для визначення дисконтованої вартості дебіторської заборгованості використовується ставка дисконтування у розмірі облікової ставки НБУ. Дисконтування дебіторської заборгованості здійснюється станом на 31.12.2020. Розмір облікової ставки НБУ на 31.12.2020 – 6,0 %.

### **4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів**

Група застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується 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 Групі фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

#### 4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Група на дату виникнення фінансових активів та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Група визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Група здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Група з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Групи щодо кредитних збитків.

#### 4.6. Судження щодо порогу суттєвості для окремих об'єктів обліку

Поріг суттєвості визначається з метою обґрунтованого розмежування облікової та іншої інформації на суттєву та таку, яка не здатна впливати на рішення користувачів фінансової звітності.

| Об'єкти обліку                                                 | Поріг суттєвості, % | Базовий показник для визначення порогу суттєвості                                                               |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Окремі об'єкти обліку активів, зобов'язань і власного капіталу | 5%                  | Підсумок відповідно всіх активів, зобов'язань і власного капіталу                                               |
| Окремі об'єкти доходів і витрат                                | 10%                 | Чистий прибуток/збиток на звітну дату                                                                           |
| Переоцінка або зменшення корисності об'єктів обліку            | 10%                 | Відхилення залишкової, балансової, первісної, номінальної вартості об'єктів обліку від їх справедливої вартості |
| Визначення подібних активів                                    | 2%                  | Чистий прибуток/збиток на звітну дату                                                                           |

Група не надає в пояснювальних примітках до фінансової звітності інформацію, розкриття якої вимагає МСФЗ, якщо дана інформація є несуттєвою (нижча за наведений поріг суттєвості).

### 5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

#### 5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Група здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

| Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю | Методики оцінювання                                                                                                     | Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний) | Вхідні дані        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| Грошові кошти                                                   | Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості | Ринковий                                     | Офіційні курси НБУ |



Підприємства Групи мають систему контролю у відношенні оцінок справедливої вартості. Спеціальні механізми контролю включають:

- перевірку спостережуваних котирувань;
- щоквартальну перевірку у відношенні спостережуваних ринкових угод;
- аналіз та вивчення суттєвих змін в оцінках.

## 5.2. Вплив використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

На кожну звітну дату підприємства Групи проводять аналіз фінансових активів на предмет наявності ознак 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.

Впливу використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток звітного року не було.

## 5.3. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

| Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю | 1 рівень<br>(ті, що мають котирування, та спостережувані) |          | 2 рівень<br>(ті, що не мають котирувань, але спостережувані) |          | 3 рівень<br>(ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними) |          | Усього   |          |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
|                                                                 | 2020                                                      | 2019     | 2020                                                         | 2019     | 2020                                                             | 2019     | 2020     | 2019     |
| Дата оцінки                                                     | 31.12.20                                                  | 31.12.19 | 31.12.20                                                     | 31.12.19 | 31.12.20                                                         | 31.12.19 | 31.12.20 | 31.12.19 |
| Грошові кошти                                                   |                                                           |          | 10597                                                        | 5418     |                                                                  |          | 10597    | 5418     |

Підприємства Групи оцінюють справедливую вартість фінансових інструментів з використанням наступної ієрархії оцінок справедливої вартості, враховуючи суттєвість даних, що використовуються при формуванні зазначених оцінок:

Рівень 1 – котирування на активному ринку у відношенні ідентичних фінансових інструментів

Рівень 2 – дані, що відрізняються від котирувань, що відносяться до першого рівня, доступні безпосередньо (тобто котирування) або опосередковано (тобто дані, похідні від котирувань). Дана категорія включає інструменти, що оцінюються з використанням ринкових котирувань на активних ринках для схожих інструментів, ринкових котирувань для схожих інструментів на ринку, що не розглядаються в якості активних, або інших методів оцінки, всі використані дані яких безпосередньо або опосередковано ґрунтуються на спостережуваних вихідних даних.

Рівень 3 – дані, які не є доступними. Дана категорія включає інструменти, що оцінюються з використанням інформації, не ґрунтованої на спостережуваних вихідних даних, при тому, що такі неспостережувані дані надають суттєвий вплив на оцінку інструмента. Дана категорія включає інструменти, що оцінюються на основі котирувань схожих інструментів, у відношенні до яких вимагається використання суттєвих неспостережуваних коригувань або суджень для відображення різниці між інструментами.

## 5.4. Переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У попередньому 2019 році та у 2020 році переведень між рівнями ієрархії не було.

## 5.5. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

|               | Балансова вартість |       | Справедлива вартість |       |
|---------------|--------------------|-------|----------------------|-------|
|               | 2020               | 2019  | 2020                 | 2019  |
| Грошові кошти | 10597              | 5 418 | 10597                | 5 418 |

Справедлива вартість дебіторської та кредиторської заборгованості неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів.

Група вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

**6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах Групи****Примітка 6.1. ДОХОДИ**

| Рядок |                                                                                                                                                                                                               | 2020 рік     | 2019 рік     |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 1     | Чистий дохід<br>(отримана від довіритель винагороди управителя, отримані відсотки за наданими кредитами)                                                                                                      | 6907         | 5647         |
| 2     | Інші фінансові доходи<br>(отримані відсотки за договорами банківських вкладів)                                                                                                                                | 3396         | 5475         |
| 3     | Інші операційні доходи (доходи від перерахування виплат при зміні курсу НБУ,<br>доходи від зменшення резерву під очікувані кредитні збитки,<br>доходи від списання кредиторської заборгованості, інші доходи) | 2278         | 6886         |
|       | <b>Усього доходів по Групі:</b>                                                                                                                                                                               | <b>12581</b> | <b>18008</b> |

**Примітка 6.2. ВИТРАТИ**

| Рядок |                                                                                                                 | 2020 рік     | 2019 рік     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 1     | Адміністративні витрати, разом:                                                                                 | 5173         | 5403         |
|       | в т.ч.:                                                                                                         |              |              |
| 1.1   | Витрати на оплату праці                                                                                         | 3435         | 3372         |
| 1.2   | Відрахування на соціальні заходи                                                                                | 389          | 327          |
| 1.3   | Інші витрати<br>(юридичні послуги, корпоративні витрати, витрати на матеріали,<br>банківські послуги, та інші.) | 1127         | 1460         |
|       | Амортизація                                                                                                     | 222          | 244          |
| 2     | Витрати на збут (маркетинг)                                                                                     | 4071         | 4675         |
| 3     | Інші операційні витрати<br>(дисконтування заборгованості)                                                       | 2390         | 5939         |
|       | <b>Усього витрат по Групі:</b>                                                                                  | <b>11634</b> | <b>16017</b> |

**Примітка 6.3. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК**

Ставки оподаткування, які застосовувалися до підприємств Групи протягом звітного періоду були наступними:

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 31 січня 2018 р. по 31 грудня 2019 р. | 18% |
| 31 січня 2019 р. по 31 грудня 2020 р. | 18% |

Компоненти витрат по податку на прибуток Групи за рік, що скінчився 31 грудня, включають:

|                  | 2020 рік    | 2019 рік     |
|------------------|-------------|--------------|
| Поточний податок | (87)        | (292)        |
| <b>Разом</b>     | <b>(87)</b> | <b>(292)</b> |

**Примітка 6.4. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ**

До складу нематеріальних активів Групи віднесено програмне забезпечення та Ліцензії Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю та право користування орендованого майна, також ліцензії на програмно-апаратні комплекси.

|                             | Ліцензії |        | Актив з права користування майном |        | Разом  |        |
|-----------------------------|----------|--------|-----------------------------------|--------|--------|--------|
|                             | 2020 р   | 2019 р | 2020 р                            | 2019 р | 2020 р | 2019 р |
| Первісна вартість           |          |        |                                   |        |        |        |
| на 01 січня                 | 159      | 121    | 773                               | -      | 932    | 121    |
| Надійшло (вибуло) за рік    |          |        | 20                                | 1182   | 20     | 1182   |
| на 31 грудня                | 159      | -      | 793                               | 678    | 952    | 678    |
| Амортизація                 |          |        |                                   |        |        |        |
| на 01 січня                 | 0        | 85     | 301                               | -      | 301    | 85     |
| нарахована за рік           |          | 85     | 261                               | 95     | 261    | 180    |
| Інші зміни за рік           | -        | -      | -                                 | -      | -      | -      |
| на 31 грудня                | 0        | 0      | -                                 | -      | -      | -      |
| Чиста вартість на 31 грудня | 0        | 0      | 437                               | 773    | 437    | 773    |

**Примітка 6.5. ОСНОВНІ ЗАСОБИ**

|                                          | Офісні меблі, комп'ютерна техніка |
|------------------------------------------|-----------------------------------|
| Первісна вартість на 01.01. 2019р.       | 248                               |
| Надходження за 2019 рік                  | 74                                |
| Вибуття за 2019 рік                      | -                                 |
| Первісна вартість на 31.12.2019 р.       | 422                               |
| Накопичений знос на 31.12.2019р.         | 280                               |
| Чиста балансова вартість на 31.12.2019р. | 142                               |
| Надходження за 2020 рік                  | -                                 |
| Вибуття за 2020 рік                      | 26                                |
| Первісна вартість на 31.12.2020 р.       | 396                               |
| Накопичений знос на 31.12.2020р.         | 295                               |
| Чиста балансова вартість на 31.12.2020р. | 101                               |

В складі основних засобів Групи на балансі обліковується меблі та офісне устаткування, які повністю зношені станом на 31.12.2020 року, проте керівництво планує й надалі використовувати об'єкти основних засобів та отримувати від цього економічні вигоди. За період, що закінчився 31 грудня 2020 р., збитки від знецінення основних засобів не визнавались.

**Примітка 6.6. ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ЗА РОЗРАХУНКАМИ****Довгострокова дебіторська заборгованість Групи**

| Рядок |                                                                                                                 | На 31.12.2020   | На 31.12.2019   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1.1   | по кредитах виданих фізичним особам (кількість кредитів)                                                        | 39 069<br>(101) | 39 285<br>(100) |
| 1.2   | по кредитах виданих юридичним особам (кількість кредитів)                                                       | -               | -               |
| 1.3   | Дисконтування                                                                                                   | (327)           | (273)           |
| 1.4   | Резерв під очікувані кредитні збитки у складі довгострокової заборгованості по кредитах виданих фізичним особам | (1577)          |                 |
| 1     | Усього довгострокової дебіторської заборгованості                                                               | 37 165          | 39 012          |

**Поточна дебіторська заборгованість Групи**

| Рядок |                                                                                              | На 31.12.2020 | На 31.12.2019 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 1     | Дебіторська заборгованість за розрахунками за договорами наданої фінансової допомоги, разом: | 79517         | 79346         |

|     |                                                                                                                                                                 |                |                |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1.1 | - за договорами наданої поворотної безвідсоткової фінансової допомоги, зі строком погашення в 2021 році (фізичний пов'язаний особі-Учаснику підприємства Групи) | 67 746         | 54318          |
| 1.2 | - за договорами наданої поворотної безвідсоткової фінансової допомоги, зі строком погашення в 2021 році (ТОВ «ГІДРОІНЖ-БУД»ЄДРПОУ 35223224)                     | 2837           | 2803           |
| 1.3 | - за договорами наданої поворотної безвідсоткової фінансової допомоги, зі строком погашення в 2021 році (ТОВ «КСМ-ГРУП»ЄДРПОУ 35508002)                         | 8974           | 24202          |
| 1.4 | Резерв під очікувані кредитні збитки                                                                                                                            | (40)           | (1977)         |
| 2   | Дебіторська заборгованість за розрахунками:                                                                                                                     | 67039          | 43388          |
| 2.2 | - резерв під очікувані кредитні збитки по процентах                                                                                                             | (156)          | (91)           |
| 2.3 | - дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів                                                                                              | 912            | 695            |
| 3.3 | - резерв під очікувані кредитні збитки по процентах                                                                                                             | (156)          | (91)           |
| 3.4 | - інша поточна дебіторська заборгованість *                                                                                                                     | 48 033         | 70 130         |
| 3.5 | - резерв під очікувані кредитні збитки по основній сумі кредитів                                                                                                | (3 874)        | (3 484)        |
| 3   | інша заборгованість за товари, роботи, послуги                                                                                                                  | 14             | 9              |
|     | <b>Усього поточної дебіторської заборгованості</b>                                                                                                              | <b>146 556</b> | <b>122 734</b> |

## \* Інша поточна дебіторська заборгованість (2.3)

| Рядок |                                                           | На 31.12.2020   | На 31.12.2019   |
|-------|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 3.4.1 | по кредитах виданих фізичним особам (кількість кредитів)  | 45 457<br>(151) | 33 889<br>(151) |
| 3.4.2 | по кредитах виданих юридичним особам (кількість кредитів) | 23 160<br>(19)  | 9 812<br>(8)    |
| 3.4.3 | Розрахунки з іншими кредиторами                           | 25              | 16              |
| 3.4.4 | Розрахунки з іншими дебіторами                            | 1 488           | 4 316           |
| 3.4   | <b>Усього іншої поточної дебіторської заборгованості</b>  | <b>70 130</b>   | <b>48 033</b>   |

Аналіз дебіторської заборгованості Групи за строкам погашення представлено наступним чином:

|               | 31 грудня 2020 р. | 31 грудня 2019 р. |
|---------------|-------------------|-------------------|
| До 30 днів    | 31949             | 37546             |
| 30-60 днів    | 15412             | 19958             |
| 60-90 днів    | 11444             | 10488             |
| 90-120 днів   | 6006              | 12910             |
| 120-365 днів  | 45838             | 41832             |
| <b>Всього</b> | <b>124464</b>     | <b>122734</b>     |

Резерв під очікувані кредитні збитки на дебіторську заборгованість Групи (стадія 1)

## Зміни під очікувані кредитні збитки

|                                 | 2020         | 2019         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Резерв на початок періоду       | 3 575        | 4 177        |
| Збільшення                      | 2032         | -            |
| Зменшення                       | -            | 602          |
| <b>Резерв на кінець періоду</b> | <b>5 607</b> | <b>3 575</b> |



**Примітка 6.7. ГРОШОВІ КОШТИ**

| Рядок |                          | Станом на<br>31.12.2020 | Станом на<br>31.12.2019 |
|-------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1     | Готівкові кошти в касі   | 0                       | 0                       |
| 2     | Поточний рахунок у банку | 10597                   | 5418                    |

Грошові кошти Групи не обмежені у використанні.

Сума залишків на рахунках підприємств Групи підтверджена виписками банків станом на останній операційний день банку у 2020 році.

Всі грошові кошти знаходяться в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня (АТ «Український будівельно-інвестиційний банк» МФО банку 380377, м. Київ; АТ «БАНК АЛЬЯНС» МФО банку 300119, м. Київ; АТ «ПРОКРЕДИТ БАНК» МФО банку 320984, м. Київ, АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ» м. Київ, МФО 380805; АТ «ВЕРНУМ БАНК», м. Київ, МФО 380816.

**Примітка 6.8. СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ**

Станом на 31.12.2020 р., як і станом на 31.12.2019 р., Учасником підприємств Групи є 1 фізична особа з часткою 100%.

Станом на 31 грудня 2020 року статутний капітал Групи становив 150 000 тис. грн. (станом на 31.12.2019 - 150 000 тис. грн.).

Протягом звітного року розмір статутного капіталу не змінився.

Станом на 31.12.2020 р. розмір статутного капіталу відповідає установчим документам.

Розподіл часток Статутного капіталу в Групі:

| Учасник підприємств Групи                                  | 31.12.2019 |                    | 31.12.2020 |                    |
|------------------------------------------------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|
|                                                            | %          | Сума,<br>тис. грн. | %          | Сума,<br>тис. грн. |
| Фізична особа Копистира М.П.<br>– учасник ТОВ «ФК «ПРАЙМ»  | 100,0      | 65 000             | 100,0      | 65 000             |
| Фізична особа Копистира М.П.<br>– учасник ТОВ «ФК «ОСНОВА» | 100,0      | 85 000             | 100,0      | 85 000             |
| <b>Разом по Групі:</b>                                     |            | <b>150 000</b>     |            | <b>150 000</b>     |

Статутний капітал на звітну дату сплачений повністю грошовими коштами в установлені строки.

Неоплачений капітал станом на 31 грудня 2020 року становить 0 тис. грн. (на 31.12.2019 – 0 тис. грн.).

Вилучений капітал станом на 31 грудня 2020 року становить 0 тис. грн. (на 31.12.2019 – 0 тис. грн.).

**Примітка 6.9. КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ЗА РОЗРАХУНКАМИ**

| Рядок |                                                                     | На<br>31.12.2019 | На<br>31.12.2020 |
|-------|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1     | Інші довгострокові зобов'язання Групи                               | 565              | 221              |
|       | <b>Усього довгострокових зобов'язань</b>                            | <b>565</b>       | <b>221</b>       |
| 2.1   | Поточна кредиторська заборгованість за довгостр. зобов'язаннями     | 66               | 51               |
| 2.2   | Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками:                |                  |                  |
| 2.2.1 | товари, роботи, послуги                                             | 118              | 205              |
| 2.2.2 | з бюджетом                                                          | 82               | 65               |
| 2.2.3 | з податку на прибуток                                               | 39               | 22               |
| 2.2.4 | зі страхування                                                      | 22               | 26               |
| 2.2.5 | з оплати праці                                                      | 216              | 223              |
| 2.2.6 | із забезпечень (резерв відпусток)                                   | 816              | 758              |
|       | <b>Усього поточної кредиторської заборгованості за розрахунками</b> | <b>1320</b>      | <b>1320</b>      |
| 3     | Інші поточні зобов'язання :                                         |                  |                  |

|     |                                                                                                                                                                  |        |       |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| 3.1 | Інші поточні зобов'язання (юридичні послуги, консультаційні послуги, оренда приміщення: ТОВ «КСМ-ГРУП» ЄДРПОУ 35508002, ТОВ «КСМ-ТРАНС» ЄДРПОУ 35417764) та інші | 11386  | 38864 |
|     | Усього інших поточних зобов'язань                                                                                                                                | 11 386 | 38203 |
|     | Разом зобов'язань                                                                                                                                                | 12706  | 39523 |

Всі суми інших поточних зобов'язань Групи є поточними зі строками погашення до кінця 2021 року.

#### Примітка 6.10. ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

Група складає Звіт про зміни в капіталі, де інформує про зміни у власному капіталі відповідно до МСБО 1. Звіт про зміни у власному капіталі за 2020р. включає таку інформацію:

- загальний сукупний прибуток / збиток за період;
- зміни в результаті отриманого прибутку (збитку), відрахувань до резервного фонду.

До статей власного капіталу Групи входять:

|                                           | 31 грудня 2019 | 31 грудня 2020 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Зареєстрований (пайовий) капітал          | 150 000        | 135 000        |
| Резервний капітал                         | 155            | 222            |
| Нерозподілені прибутки / непокриті збитки | 4 558          | 4 890          |
| Всього власний капітал                    | 154 713        | 155 112        |

Нерозподілені прибутки Групи на 31.12.2020 р. становлять 4890 тис. грн. В порівнянні з залишком на кінець 2019 року нерозподілені прибутки змінились на 332 тис. грн. за рахунок:

- отриманих за підсумками роботи в 2020 році прибутків – 399 тис. грн.
- розподілу прибутку 2019 року до резервного капіталу – 67 тис. грн.

Резервний капітал Групи на 31.12.2020 р. становить 222 тис. грн. В порівнянні з залишком на кінець 2019 року резервний капітал змінився на 67 тис. грн. за рахунок:

- розподілу прибутку 2019 року до резервного капіталу – 67 тис. грн.

#### Примітка 6.11. ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

Звіт грошових коштів Групи за 2020 рік складено за вимогами МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» за прямим методом, згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів на нетто-основі. У звіті відображено рух грошових коштів від операційної та не операційної (інвестиційної та фінансової) діяльності.

Операційна діяльність – полягає в отриманні прибутку від звичайної діяльності, витрати на придбання оборотних активів, втрати на оплату праці персоналу, сплату податків, відрахування на соціальні заходи та інші витрати.

Інвестиційна діяльність – це придбання та продаж: необоротних активів, у тому числі активів віднесених до довгострокових, та поточних фінансових інвестицій, інших вкладень, що не розглядаються як грошові еквіваленти, отримані відсотки та дивіденди.

Фінансова діяльність – це надходження чи використання коштів, що мали місце в результаті отримання та погашення позик.

Результатом чистого руху коштів від діяльності Групи за звітний рік є позитивне значення грошових коштів в сумі – 5179 тис. грн.

#### Примітка 7. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ

Протягом 2019-2020 років пов'язаними особами для Групи є: учасник підприємств, що до неї входять, частка якого становить 100% статутного капіталу кожного підприємства; посадові особи підприємств, що входять до групи; особи, що діють від імені підприємств Групи за відповідним дорученням, або особи, від імені яких діють підприємства Групи; особи, які відповідно до законодавства України контролюють діяльність Групи; юридичні особи, що контролюються Групою або разом з нею перебувають під контролем третьої особи, а саме:

| Група    | № з/п                                             | П.І.Б. фіз. особи             | Ідентифікаційний код фізичної особи | Частка в статутному фонді підприємств Групи станом на 31.12.2020, % | Частка в статутному фонді підприємств Групи станом на 31.12.2019, % |
|----------|---------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1        | 2                                                 | 3                             | 4                                   | 5                                                                   | 6                                                                   |
| <b>А</b> | <b>Учасник підприємств Групи – фізична особа</b>  |                               |                                     |                                                                     |                                                                     |
|          | 1                                                 | Копистира Микола Петрович     | 1559703274                          | 100 %                                                               | 100 %                                                               |
| <b>Б</b> | <b>Керівник підприємств Групи – фізична особа</b> |                               |                                     |                                                                     |                                                                     |
|          | 2                                                 | Копистира Арсеній Миколайович | 2898314356                          | 0 %                                                                 | 0 %                                                                 |

Операції з пов'язаними сторонами Групи, які мали місце протягом 2019 – 2020 років :

| № з/п | П І Б / Найменування пов'язаної сторони | Частка в статутному капіталі Товариства, % |        | Сума операції (за рік) |        | Суть операції                                                              | Залишок на 31 грудня |       |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|--------|------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|
| 1     | 2                                       | 3                                          | 4      | 5                      | 6      | 7                                                                          | 8                    | 9     |
|       |                                         | 2020 р                                     | 2019 р | 2020 р                 | 2019 р |                                                                            | 2020р                | 2019р |
| 1.    | Копистира М.П.                          | 100%                                       | 100%   | 94417                  | 115210 | Компанія надала поворотну безвідсоткову короткострокову фінансову допомогу | 67746                | 54318 |
| 2.    | Копистира А.М.                          | 0 %                                        | 0 %    | 2522                   | 3001   | Нарахована зарплата                                                        | 169                  | 169   |

Всі операції між пов'язаними сторонами Групи були проведені на звичайних комерційних умовах.

## 8. Умовні зобов'язання

### 8.1. Судові позови

У процесі здійснення своєї звичайної діяльності підприємства Групи зустрічаються з різними видами юридичних претензій.

У 2020 році за позовами 2016 року, велися дві справи за якими були прийняті рішення на користь Товариств. Станом на 31.12.2020 р. судових справ, за якими підприємства Групи виступають відповідачами чи позивачами відсутні.

### 8.2. Бізнес середовище

Всі свої операції Група здійснює на території України. Як наслідок, Група може піддаватись ризикам, що характерні для економічних та фінансових ринків України, яким притаманні ознаки ринку, що розвивається. Юридичне й податкове законодавство продовжує розвиватись, тому характеризується наявністю різноманітних тлумачень і внесенням частих змін, що поряд з іншими законодавчими та податковими бар'єрами накладає додаткові складності на підприємства, які здійснюють діяльність в Україні.

### 8.3. Оподаткування

Податкова система України продовжує розвиватись й характеризується частими змінами законодавчих норм, офіційних роз'яснень та судових рішень, що допускає їх неоднозначне тлумачення різними податковими органами. Правильність нарахування податків у звітному періоді може бути перевірена протягом останніх трьох років. Останнім часом склалась така практика, що податкові органи займають більш жорстку позицію в частині інтерпретації та вимог дотримання податкового законодавства. Дані обставини можуть привести до того, що податкові ризики в Україні будуть набагато вищими, ніж в інших країнах.

Керівництво підприємств Групи, виходячи зі свого розуміння застосування українського законодавства, офіційних роз'яснень, вважає, що податкові зобов'язання відображені в адекватній сумі. Проте, трактування



цих положень відповідними органами можуть бути іншими та, у разі якщо вони зможуть довести правомірність своєї позиції, це може значно вплинути на фінансову звітність.

#### **8.4. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів**

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності підприємств Групи.

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Групи. Ступінь повернення дебіторської заборгованості визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку Групи, додатковий резерв під фінансові активи на сьогоднішній день не потрібен, виходячи з наявних обставин та інформації. Зокрема вся дебіторська заборгованість забезпечена поруками фізичних та юридичних осіб, а також нерухомим майном, яке належить зазначеним фізичним та юридичним особам.

### **9. Цілі та політики управління фінансовими ризиками**

Керівництво Групи визнає, що його діяльність 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 віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Групи здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

#### **9.1. Кредитний ризик**

Основним методом оцінки кредитних ризиків є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Група 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.

Прострочених або знецінених активів на балансі Групи не має.

Всі грошові кошти підприємств Групи знаходяться в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня. Депозитів в банках станом на 31.12.2020р. підприємства Групи не мають.

Кредитний ризик передбачає ймовірність виникнення фінансового збитку, внаслідок того, що боргові зобов'язання не будуть виконані.

Керівництво Групи вважає ризик неповернення боргових зобов'язань дебіторами, мінімальним, тому очікувані кредитні збитки не нараховувались.

Інформація про перелік дебіторів (за яким можливо оцінити концентрацію за найбільшими сумами заборгованості) наведена у Примітці 6.6.

#### **9.2. 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. Підприємства Групи наражатимуться на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в фінансові інструменти.

#### **9.3. Ризик ліквідності**

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

Група здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Підприємства Групи аналізують терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.



Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями підприємств Групи в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

| Рік, що закінчився<br>31 грудня 2019 року | До 1 місяця | Від 1<br>місяця до<br>3 місяців | Від 3<br>місяців до 1<br>року | Від 1<br>року до 5<br>років | Більше 5<br>років | Всього        |
|-------------------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|
| 1                                         | 2           | 3                               | 4                             | 5                           | 6                 | 7             |
| Поточна кредиторська заборгованість       | 399         | 39                              | 12268                         |                             |                   | 12 706        |
| <b>Всього</b>                             | <b>399</b>  | <b>39</b>                       | <b>12268</b>                  |                             |                   | <b>12 706</b> |
| Рік, що закінчився<br>31 грудня 2020 року | До 1 місяця | Від 1<br>місяця до<br>3 місяців | Від 3<br>місяців до 1<br>року | Від 1<br>року до 5<br>років | Більше 5<br>років | Всього        |
| Поточна кредиторська заборгованість       | 292         | 227                             | 39004                         | -                           | -                 | 39523         |
| <b>Всього</b>                             | <b>292</b>  | <b>227</b>                      | <b>39004</b>                  | <b>-</b>                    | <b>-</b>          | <b>39523</b>  |

#### 9.4. Управління капіталом

Група здійснює управління капіталом з метою досягнення таких цілей, як збереження спроможності підприємств Групи продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для її учасників та виплати іншим зацікавленим сторонам;

Керівництво підприємств Групи здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому аналізується вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків здійснюється регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

На вимогу ліцензійних умов ТОВ «ФК Прайм» підтримує в процесі діяльності нормативи щодо ліквідності, власного капіталу та якості активів.

Поточне співвідношення суми залучених коштів від установників управління майном до коштів власного капіталу ТОВ «ФК Прайм» не може становити більше ніж 50.

|                 | 31.12. 2019 р. | 31.12.2020 р. |
|-----------------|----------------|---------------|
| Залучені кошти  | 953728         | 949391        |
| Власний капітал | 68 693         | 68 985        |
| Співвідношення  | 13,88          | 13,76         |

В процесі здійснення діяльності ТОВ «ФК Прайм» постійно підтримує коефіцієнт платоспроможності не менше ніж 0,08 (з урахуванням майна, що перебуває в управлінні) та абсолютної ліквідності не меншим ніж 0,2.

|                                   | 31.12.2019 р. | 31.12.2020 р. |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Коефіцієнт платоспроможності      | 0,8           | 0,8           |
| Коефіцієнт абсолютної ліквідності | 0,25          | 0,27          |

Результати розрахунку вартості чистих активів Групи за 2019-2020 рр. наведені нижче:

| Період | Активи | Зобов'язання | Власний капітал<br>(гр. 2 – гр. 3) |
|--------|--------|--------------|------------------------------------|
| 2019   | 167984 | 13271        | 154713                             |
| 2020   | 194856 | 39523        | 155112                             |

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності на 31.12. 2020

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал)
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)
- Резервний капітал

- 155 112 тис. грн.:
- 150 000 тис. грн.
- 4890 тис. грн.
- 222 тис. грн.

|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| Склад власного капіталу на 31.12.2019         | -154 713 тис. грн.: |
| - Зареєстрований капітал (оплачений капітал)  | - 150 000 тис. грн. |
| - Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | - 4558 тис. грн.    |
| - Резервний капітал                           | - 155 тис. грн.     |

Станом на 31.12.2020р. резервний фонд сформований в загальній сумі – 222 тис. грн.

Станом на 31.12.2019р. резервний фонд сформований в загальній сумі – 155 тис. грн.

Розмір власного капіталу кожного з підприємств Групи відповідає вимогам Положення про Державний реєстр фінансових установ, затвердженого розпорядженням Держфінпослуг від 28.08.2003 р. № 41 (із змінами та доповненнями).

### **Регулятивний капітал Групи**

Вимоги до регулятивного капіталу небанківської фінансової групи встановлені в Положенні «Про порядок нагляду на консолідованій основі за небанківськими фінансовими групами, переважна діяльність у яких здійснюється фінансовими установами, нагляд за якими здійснює Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг», затвердженого Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 12.11.2015 за № 2724 (далі – Положення № 2724), а саме:

- регулятивний капітал небанківської фінансової групи розраховується як сума регулятивних капіталів учасників цієї групи, зменшена на суму вкладень учасників небанківської фінансової групи (володіння акціями, частками, паями) в капіталі інших учасників цієї групи;
- регулятивний капітал інших учасників небанківської фінансової групи визначається відповідно до вимог, установлених законодавством. Якщо таких вимог не встановлено, то регулятивний капітал визначається в розмірі власного капіталу, що відображений у фінансовій звітності учасника небанківської фінансової групи у звіті "Баланс (Звіт про фінансовий стан)" (підсумок за розділом I "Власний капітал"), зменшеного на суму залишкової вартості нематеріальних активів (стаття 1000 розділу I "Необоротні активи");
- розмір регулятивного капіталу небанківської фінансової групи повинен дорівнювати або перевищувати необхідний розмір регулятивного капіталу небанківської фінансової групи;
- необхідний розмір регулятивного капіталу небанківської фінансової групи розраховується як сума необхідних розмірів регулятивного капіталу кожного з учасників цієї групи;
- необхідний розмір регулятивного капіталу інших учасників небанківської фінансової групи визначається відповідно до вимог (нормативів) до мінімального розміру власного або статутного капіталу, установлених законодавством.

| Період | ТОВ «ФК Прайм»  |                                           |                                      | ТОВ «ФК «Основа» |                                           |                                      | Регулятивний капітал Групи (гр. 4+ гр. 7) |
|--------|-----------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
|        | Власний капітал | Залишкова вартість нематеріальних активів | Регулятивний капітал (гр. 2 – гр. 3) | Власний капітал  | Залишкова вартість нематеріальних активів | Регулятивний капітал (гр. 5 – гр. 6) |                                           |
| 1      | 2               | 3                                         | 4                                    | 5                | 6                                         | 7                                    | 8                                         |
| 2020   | 68985           | 370                                       | 68615                                | 86020            | 101                                       | 85919                                | 154534                                    |
| 2019   | 68693           | 577                                       | 68116                                | 86127            | 67                                        | 86060                                | 154176                                    |

Станом на 31.12.2020 та на 31.12.2019 Група виконує зазначені вище вимоги.

### **10. Операційні сегменти**

Товариство має два операційні та один географічний сегмент - провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю та надання кредитів за рахунок власних та залучених коштів на території України (м. Київ). Товариство не застосовує і не розкриває інформацію відповідно МСФЗ 8 «Операційні сегменти» оскільки є товариством з обмеженою відповідальністю, інструменти власного капіталу Товариства не обертаються на відкритому ринку. Також Товариство не планує випуск фінансових інструментів на відкритий ринок. Додаток до річної фінансової звітності «Інформація за сегментами» не готувався.

### **11. Події після дати балансу**

Події, що відбулися між складання балансу і датою затвердження фінансової звітності до випуску, не вплинули на показники фінансової звітності, підготовленої Групою станом на 31 грудня 2020 року.

На зборах учасників ТОВ «ФК Прайм» 15 січня 2021р. був визначений порядок розподілу прибутку 2020 року та розмір відрахувань до резервного фонду, а саме 5 % (п'ять відсотків) від суми чистого прибутку та становить 14 585,04 грн.

На зборах учасників ТОВ «ФК «Основа» 15 січня 2021р. був визначений порядок розподілу прибутку 2020 року та розмір відрахувань до резервного фонду, а саме 5 % (п'ять відсотків) від суми чистого прибутку та становить 8 340,00 грн.

Керівник небанківської фінансової групи «Прайм»

Копистира А.М.

Головний бухгалтер

Гайова Т.М.