

Товариство з обмеженою відповіальністю
«БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Фінансова звітність згідно з МСФЗ
за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
Разом зі Звітом незалежного аудитора**

Зміст

Заява про відповідальність керівництва за підготовку та затвердження фінансової звітності	
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА	1
БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)	8
ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)	10
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМIM МЕТОДОМ)	12
1. Загальна інформація.....	14
2. Основи підготовки фінансової звітності	14
3. Основні положення облікової політики	15
4. Суттєві облікові оцінки та судження.....	30
5. Нові МСФЗ та переглянуті стандарти та інтерпретації, що не набрали чинності.....	31
6. Інвестиційна нерухомість	33
7. Нематеріальні активи.....	33
8. Незавершені капіtalні інвестиції.....	33
9. Основні засоби	34
10. Довгострокова дебіторська заборгованість	34
11. Оренда	35
12. Запаси	36
13. Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги.....	36
14. Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	37
15. Гроші та їх еквіваленти	38
16. Зареєстрований (пайовий) капітал.....	38
17. Довгострокові кредити банків та інші довгострокові зобов'язання.....	38
18. Кредити банків та займи	39
19. Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	39
20. Зобов'язання перед бюджетом.....	39
21. Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	39
22. Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	40
23. Інші поточні зобов'язання	40
24. Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	40
25. Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг).....	40
26. Адміністративні витрати.....	40
27. Витрати на збут	41
28. Інші операційні доходи (витрати)	41
29. Фінансові витрати (доходи).....	41
30. Витрати з податку на прибуток та відстрочені податки	41
31. Зміни в зобов'язаннях, обумовлених фінансовою діяльністю.....	42
32. Розкриття інформації про пов'язані сторони	43
33. Фактичні і потенційні зобов'язання	43
34. Політика управління ризиками	44
35. Оцінка за справедливу вартість	47
36. Справедлива вартість фінансових інструментів	48
37. Події після звітної дати	49

Заява про відповідальність керівництва за підготовку та затвердження фінансової звітності

Нижченаведена заява, яка повинна розглядатися спільно з описом обов'язків незалежного аудитора, що міститься в представленому на сторінках 1 – 8 Звіті незалежного аудитора, зроблена з метою розмежування відповідальності керівництва і вказаного незалежного аудитора щодо фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія Ольвія» (далі - Компанія).

Керівництво Компанії відповідає за підготовку фінансової звітності, що достовірно відображає у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2019 року, сукупні прибутки та збитки, а також рух грошових коштів і зміни у власному капіталі за рік, що закінчився на цю дату, відповідно до основних положень облікової політики, які пояснюють як застосовувалися Міжнародні стандарти фінансової звітності у відповідності до МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності», включаючи оцінку керівництва, щодо стандартів та інтерпретацій які, використовувались при підготовці керівництвом першого повного комплекту фінансової звітності згідно з МСФЗ станом на 31 грудня 2019 року (далі – застосована концептуальна основа).

При підготовці фінансової звітності керівництво Компанії несе відповідальність за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їхне послідовне застосування;
- Застосування обґрунтovanих оцінок та суджень;
- Дотримання відповідних МСФЗ і розкриття усіх суттєвих відхилень в примітках до фінансової звітності;
- Підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що Компанія продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.
- Облік та розкриття всіх відносин та операцій між пов'язаними сторонами;
- Розкриття всіх претензій у зв'язку з судовими позовами, які були, або можливі у найближчому майбутньому;
- Достовірне розкриття у фінансовій звітності інформації про всі поруки або гарантії, надані від імені Керівництва.

Керівництво Компанії також несе відповідальність за:

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

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, яка наведена на сторінках з 8 по 49, була підписана від імені Керівництва Компанії 25 березня 2020 року.


.....
Гlushенко В.І.
Керівник


.....
Полішко К.О.
Головний бухгалтер

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**Власникам та Керівництву Товариства з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія Ольвія»****Звіт щодо аудиту фінансової звітності****Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності Товариство з обмеженою відповідальністю «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ» (код ЕДРПОУ 32448517, місцезнаходження: 49000, м. Дніпро, вул.Лабораторна,45; тут та надалі «Компанія»), яка складається із:

- балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2019 року;
- звіту про фінансовий результат (звіту про сукупний дохід) за 2019 рік;
- звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2019 рік;
- звіту про власний капітал за 2019 рік;
- приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2019 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, у відповідності до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (зі змінами) від 16.07.1999 року № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням**Залишки на початок періоду**

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року не була перевірена аудитором. Оскільки дані на початок періоду впливають на визначення результатів операцій, ми не мали змоги визначити, чи потрібні коригування результатів операцій та суми накопиченого нерозподіленого прибутку на початок періоду. Наша думка щодо фінансової звітності за поточний період модифікована внаслідок можливого впливу цього питання на порівнянність даних поточного періоду і відповідних показників.

Інвентаризація запасів

Ми не спостерігали за проведенням інвентаризації запасів з балансовою вартістю 248 087 тис. грн., та 127 207 тис. грн. станом на 31 грудня 2018 року та 31 грудня 2017 року відповідно, оскільки ми були призначенні аудиторами Компанії після зазначених дат. Ми не мали змоги підтвердити кількість зазначених запасів за допомогою альтернативних аудиторських процедур. В результаті, ми не мали змоги визначити, чи могли бути необхідними коригування запасів станом на 31 грудня 2018 року, та 31 грудня 2017 року, та складових частин звітів про фінансовий стан, про прибутки або збитки та інший сукупний дохід, про власний капітал та про рух грошових коштів станом на 31 грудня 2018 року,

Основа для думки із застереженням

31 грудня 2017 року, та за роки, що закінчилися 31 грудня 2018 року, та 31 грудня 2017 року. Крім того, оскільки вхідний баланс запасів використовується для розрахунку показників фінансових результатів і грошових потоків, ми не мали можливості визначити, чи потрібні які-небудь корегування відносно прибутку за рік і чистих грошових потоків від операційної діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Пояснювальний параграф

Ми звертаємо вашу увагу на Примітку 37 «Події після звітної дати» до фінансової звітності, де розкрито інформацію стосовно оцінки керівництва Компанії наслідків впливу пандемії коронавірусної хвороби (COVID-19) та пов'язаних з цим обмежувальних заходів на діяльність Компанії.

У зв'язку з неможливістю спрогнозувати подальший перебіг подій, визначити заходи, які буде застосовано керівництвом країни, терміни дії обмежувальних заходів, в також достовірно оцінити ефект впливу поточного ситуації на діяльність Компанії та її контрагентів, а також на економічне середовище в цілому, ми не можемо достовірно оцінити ефект впливу цих обставин на фінансову звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2019 та на спроможність Компанії продовжувати діяльність в подальшому.

У випадку суттєвих змін у діяльності Компанії, або у випадку введення надзвичайного стану в країні, або настання інших подій, які суттєво вплинути на діяльність Компанії, керівництво Компанії буде оцінювати вплив цих подій на діяльність Компанії, а також приймати рішення про необхідність коригування даних комбінованої фінансової звітності та оприлюднення такої інформації. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Інші питання

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року не була перевірена аудитором. Наша думка щодо фінансової звітності станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року у відповідний спосіб модифікована.

Ключові питання аудиту

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

Додатково до питань, викладених у розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що зазначені нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити у нашому звіті.

Ключові питання аудиту
Опис аудиторських процедур
1
Вплив застосування МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»

Відповідно до вимог Міжнародного стандарту фінансової звітності 9 «Фінансові інструменти» (тут та надалі - «МСФЗ 9»), починаючи з 1 січня 2018 року керівництво Компанії перспективно оцінює очікувані кредитні збитки, пов'язані з дебіторською заборгованістю покупців і замовників, і визнає забезпечення під кредитні збитки на кожну звітну дату. Оцінка очікуваних кредитних збитків представляє неупереджену та виважену з урахуванням ймовірності суму, визначену шляхом оцінки діапазону можливих результатів, і відображає всю обґрунтовану і підтверджену інформацію про минулі події, поточні умови і прогнозовані майбутні економічні умови, доступну на звітну дату. Ступінь точності оцінки керівництва буде підтверджена або спростована розвитком майбутніх подій, які за своєю суттю є невизначеними. Ми приділили особливу увагу оцінці резерву під кредитні збитки по дебіторської заборгованості покупців і замовників в зв'язку з тим, що процес оцінки є складним, передбачає застосування значних суджень керівництвом, і сума резерву може бути значною.

Дивіться Приміти 10, 13 до даної фінансової звітності

- Ми виконали перевірку методології оцінки очікуваних кредитних збитків стосовно дебіторської заборгованості покупців і замовників, використовуваної керівництвом Компанії;
- Ми виконали перевірку на вибірковій основі коректності класифікації залишків дебіторської заборгованості покупців і замовників для їх подальшої колективної або індивідуальної оцінки в залежності від характеристик кредитного ризику і термінів просрочення;
- Ми виконали перевірку на вибірковій основі термінів виникнення дебіторської заборгованості покупців і замовників для підтвердження тривалості періоду просрочення платежу;
- Ми виконали перевірку на вибірковій основі платежів за попередні періоди, інформація про яких використовувалася для розрахунку очікуваних кредитних збитків;
- Ми перевірили відповідність інформації, розкритої в Примітках до фінансової звітності, вимогам до розкриття інформації МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

2
Резерв покриття судових процесів та претензій

Визнання та оцінка резервів стосовно результатів судових процесів є важливою областю професійних суджень керівництва Компанії. Існує невід'ємний ризик того, що

- Ми оцінили наявні у Компанії засоби внутрішнього контролю, запроваджені з метою своєчасного

Ключові питання аудиту

юридичні ризики не було своєчасно визнано та розглянуто під час складання фінансової звітності. Компанія бере участь у ряді судових розглядів в якості відповідача, та які, у разі реалізації потенційних ризиків, можуть мати істотний вплив на фінансові результати. Рішення судів по цих позовах неможливо достовірно визначити на даний момент.

Дивитися Примітку 33 до даної фінансової звітності.

Опис аудиторських процедур

виявлення, достовірної оцінки та забезпечення повноти та достатності відображення в обліку нарахованих резервів під судові розгляди.

- Ми обговорили незавершенні судові справи з юридичними фахівцями Компанії. В деяких випадках, ми отримали та проаналізували законодавчі та судові документи, з метою оцінки висновків керівництва у порівнянні з наявними прецедентами.
- Ми проаналізували судові витрати на вибірковій основі за звітний період та провели аналіз кореспонденції Компанії, отриманої у зв'язку з судовими та іншими розглядами.

Інша інформація

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року.

Інша інформація складається зі Звіту про управління за 2019 рік.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, ідентифікованою вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Звіт про управління за 2019 рік

Компанія планує підготувати й оприлюднити Звіт про управління за 2019 рік після дати оприлюднення цього звіту незалежного аудитора. Після отримання та ознайомлення зі Звітом про управління, якщо ми дійдемо висновку, що в ньому існує суттєве викривлення, ми повідомимо про це питання додатково тих осіб, кого наділено найвищими повноваженнями.

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

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV щодо складання фінансової звітності та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський

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

персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

Відповіальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашиими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що 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 вплинути на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї 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 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 невиявлення 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, але 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 про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Компанії продовжувати безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім

Відповіальність аудитора за аудит фінансової звітності

майбутні події або умови можуть примусити Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;

- оцінюємо загальне подання, структуру й зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події що покладені в основу її складання так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, 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 застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визнали ті, що мали найбільше значення під час аудиту 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, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо що таке питання не слід висвітлювати в нашему звіті оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Ця інформація надана на виконання вимог частини 4 статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII про надання додаткової інформації за результатами обов'язкового аудиту підприємства, що становить суспільний інтерес:

- ТОВ “БДО” було призначено для виконання цього завдання з обов’язкового аудиту виконавчим органом Компанії 18 листопада 2019 року, у відповідності до Статуту.
- У розділі “Звіт щодо аудиту фінансової звітності” цього звіту незалежного аудитора розкрито інформацію щодо обсягів аудиту й обмежень, властивих для аудиту.
- Загальна тривалість виконання завдання з обов’язкового аудиту фінансової звітності Компанії ТОВ “БДО” з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить один рік. Для ТОВ “БДО” це завдання також є першим роком проведення обов’язкового аудиту фінансової звітності Компанії після визнання Компанії суб’єктом суспільного інтересу відповідно до вимог Закону України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” від 16.07.199 № 996-XIV.
- У розділах «Основа для думки із застереженням» та “Ключові питання аудиту” цього звіту нами розкриті питання, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, і на які, згідно з нашим професійним судженням, доцільно звернути увагу. Ці питання були розглянуті в контексті

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні нашої думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

- Під час проведення цього завдання з обов'язкового аудиту ми не виявили інших питань стосовно аудиторських оцінок, інформацію щодо яких ми вважаємо за доцільне розкрити відповідно до вимог частини 4.3 статті 14 Закону «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII.
- Інформацію, що міститься у цьому Звіті незалежного аудитора щодо аудиту фінансової звітності Компанії було узгоджено з інформацією у Додатковому звіті для Аудиторського комітету від 25 березня 2020 року.
- Протягом 2019 року ТОВ "БДО" не надавало Компанії інші послуги, окрім послуг з обов'язкового аудиту.
- ТОВ "БДО" не надавало Компанії інших послуг, заборонених відповідно до вимог статті 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII протягом 2019 року та у період з 1 січня 2020 року до дати підписання цього звіту незалежного аудитора.
- ТОВ "БДО" і ключовий партнер з аудиту є незалежними по відношенню до Компанії згідно з вимогами Кодексу етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ). Під час проведення аудиту нами не було встановлено жодних додаткових фактів або питань, які могли б вплинути на нашу незалежність і на які ми б хотіли звернути Вашу увагу.

Аудит здійснювався під управлінням начальника відділу аудиту, Черновола Вадима Миколайовича.

Начальник відділу аудиту

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 101536

За і від імені фірми ТОВ "БДО"

Директор, ключовий партнер з аудиту

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 101086

м. Київ, 25 Березня 2020 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «БДО». Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 20197074. Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 2868. Юридична адреса: 49070, м. Дніпро, вул. Андрія Фабра, 4. Тел 044-393-26-91.

ТОВ «БДО» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності до розділу 4 «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес». Посилання на реєстр: <https://www.apu.com.ua/subjekty-audytorskoi-dzialnosti-jaki-majut-pravo-provodyty-oboviazkovyyj-audyt-finansovoi-zvitnosti-pidpryjemstv-shho-stanovljat-suspilnyj-interes/>



В.М.Черновол

С. О. Балченко

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Дата (рік, місяць, число)	2019 12 31
Код за ЄДРПОУ	32448517

Територія Дніпропетровська область

Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю
 Вид економічної діяльності Будівництво житлових та нежитлових будівель

за КОАТУУ	1210100000
за КОПФГ	240
за КВЕД	41.20

Середня кількість працівників 519

Адреса, телефон вулиця Лабораторна, буд.45, м.Дніпро, Дніпропетровська обл, 49010, Україна

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники яких наводяться в гривнях з копійками)

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
 за міжнародними стандартами фінансової звітності

V

БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)

на 31 грудня 2019 року

Форма № 1 Код за ДКУД 1801001

01.01.2018 (без аудиту)	31.12.2018 (без аудиту)	31.12.2019
----------------------------	----------------------------	------------

Прим.	АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
	1	2	3	4
I. Необоротні активи				
7	Нематеріальні активи	1000	73	2 071
7	первинна вартість	1001	195	2 498
7	накопичена амортизація	1002	(122)	(427)
8	Незавершені капітальні інвестиції	1005	697	3 362
9	Основні засоби	1010	28 981	31 811
9	первинна вартість	1011	59 375	70 713
9	знос	1012	(30 394)	(38 902)
6	Інвестиційна нерухомість	1015	10 397	9 760
Довгострокові фінансові інвестиції:				
	які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
	інші фінансові інвестиції	1035	6	6
10	Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	18 988	90 000
	Відстрочені податкові активи	1045	4 622	5 077
11	Інші необоротні активи (Активи права користування)	1090	4 182	3 491
Усього за розділом I		1095	67 946	145 578
II. Оборотні активи				
12	Запаси	1100	127 207	248 087
	Виробничі запаси	1101	119 516	172 938
	Незавершене виробництво	1102	6 895	7 976
	Товари	1104	796	67 173
	Векселі одержані	1120	-	-
	Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1125	182 434	237 176
13		1130	207 444	174 857
14	Дебіторська заборгованість за виданими авансами	1135	-	216
	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
	Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-
15	Гроші та їх еквіваленти	1165	44 173	31 959
	Готівка	1166	-	8
	Рахунки в банках	1167	44 173	31 951
	Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
	Інші оборотні активи	1190	5 866	2 984
Усього за розділом II		1195	567 124	695 279
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття				
		1200	-	-
	Баланс	1300	635 070	840 857
				944 630

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Дата (рік, місяць, число)	2019 12 31
Код за ЄДРПОУ	32448517

БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)
на 31 грудня 2019 року

Форма № 1	Код за ДКУД	1801001
-----------	-------------	---------

01.01.2018 (без аудиту)	31.12.2018 (без аудиту)	31.12.2019
----------------------------	----------------------------	------------

Прим.	ПАСИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
	1	2	3	4
I. Власний капітал				
16	Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	7 480	7 480
	Капітал у дооцінках	1405	-	-
	Додатковий капітал	1410	-	-
	Резервний капітал	1415	-	-
	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(14 294)	14 077
	Усього за розділом I	1495	(6 814)	21 557
				59 817
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
	Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
	Довгострокові кредити банків	1510	-	-
11,17,18	Інші довгострокові зобов'язання	1515	395 385	493 702
	Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	74	84
	Усього за розділом II	1595	395 459	493 786
				374 712
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
17,18	Короткострокові кредити банків	1600	89 580	110 597
	Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	1610	286	527
19	Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1615	99 278	170 278
20	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1620	4 071	1 460
	у тому числі з податку на прибуток	1621	573	1 125
	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування	1625	167	315
	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці	1630	548	1 266
21	Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	17 027	11 419
22	Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	1 175	844
	Поточні забезпечення	1660	-	-
23	Інші поточні зобов'язання	1690	34 293	28 808
	Усього за розділом III	1695	246 425	325 514
				510 101
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття				
		1700	-	-
	Баланс	1900	635 070	840 857
				944 630

Гlushenko В.І.
Керівник

Полішко К.О.
Головний бухгалтер

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Дата (рік, місяць, число)	2019 12 31
Код за ЄДРПОУ	32448517

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)

за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
------------	----------------------------

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Прим.	Стаття 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 4
			2000	1 846 166
24	Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 846 166	1 194 298
25	Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(1 577 575)	(984 788)
	Валовий прибуток	2090	268 591	209 510
	Валовий (збиток)	2095	-	-
28	Інші операційні доходи	2120	44 923	11 614
	Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123		-
26	Адміністративні витрати	2130	(35 064)	(21 565)
27	Витрати на збит	2150	(68 316)	(51 715)
28	Інші операційні витрати	2180	(18 615)	(14 199)
	Фінансовий результат від операційної діяльності, прибуток	2190	191 519	133 645
	Фінансовий результат від операційної діяльності, (збиток)	2195		
	Дохід від участі в капіталі	2200		-
29	Інші фінансові доходи	2220	12 213	36 104
	Інші доходи	2240		-
29	Фінансові витрати	2250	(156 664)	(138 981)
	Втрати від участі в капіталі	2255		-
	Інші витрати	2270		(77)
	Фінансовий результат до оподаткування, прибуток	2290	47 068	30 691
	Фінансовий результат до оподаткування, (збиток)	2295		-
	Дохід (витрати) з податку на прибуток	2300	(8 808)	(2 320)
	Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		-
	Чистий фінансовий результат, прибуток	2350	38 260	28 371
	Чистий фінансовий результат, (збиток)	2355		-

31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
------------	----------------------------

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Прим.	Стаття 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 4
			2400	-
	Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
	Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405		
	Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
	Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
	Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
	Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	38 260	28 371

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)
за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року**

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

31.12.2019 31.12.2018
(без аудиту)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті 1	Код рядка 2	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
		3	4
Матеріальні затрати	2500	1 363 824	794 813
Витрати на оплату праці	2505	47 284	28 977
Відрахування на соціальні заходи	2510	10 008	6 085
Амортизація	2515	19 687	10 501
Інші операційні витрати	2520	258 767	231 776
Разом	2550	1 699 570	1 072 152

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті 1	Код рядка 2	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
		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	-	-

Гlushenko V.I.
Керівник

Polishko K.O.
Головний бухгалтер

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМІМ МЕТОДОМ)
за рік, що закінчився 31 грудня 2019 рокуДата (рік, місяць, число) 2019 | 12 | 31
Код за ЄДРПОУ 32448517

Форма № 3 Код за ДКУД 1801004

31.12.2019 31.12.2018
(без аудиту)

Прим.	Стаття 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 4
I. Рух грошових коштів у результаті операційної діяльності				
Надходження від:				
	Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	1 917 770	1 292 663
	Повернення податків і зборів	3005	-	-
	у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
	Цільового фінансування	3010	-	-
	Надходження від повернення авансів	3020	-	56 104
	Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	378	766
	Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	5
	Надходження від операційної оренди	3040	753	2 822
	Інші надходження	3095	543	143
Витрачання на оплату:				
	Товарів (робіт, послуг)	3100	(1 669 566)	(1 136 633)
	Праці	3105	(37 411)	(22 717)
	Відрахувань на соціальні заходи	3110	(10 208)	(5 919)
	Зобов'язань з податків і зборів	3115	(31 825)	(34 686)
	Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(4 434)	(2 223)
	Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(18 401)	(27 026)
	Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(8 990)	(5 437)
	Витрачання на оплату повернення авансів	3140	-	(14 319)
	Інші витрачання	3190	(29 030)	(20 531)
	Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності	3195	141 404	117 698
II. Рух грошових коштів у результаті інвестиційної діяльності				
Надходження від реалізації:				
	фінансових інвестицій	3200	-	-
	необоротних активів	3205	58	209
Надходження від отриманих:				
	відсотків	3215	-	-
	дивідендів	3220	-	-
	Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:				
	фінансових інвестицій	3255	-	-
9	необоротних активів	3260	(43 969)	(21 821)
	Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності	3295	(43 911)	(21 612)
III. Рух грошових коштів у результаті фінансової діяльності				
Надходження від:				
17	Отримання позик	3305	717 071	667 585
Витрачання на:				
17	Погашення позик	3350	(693 004)	(652 699)
17, 29	Витрачання на сплату відсотків	3360	(118 513)	(119 781)
	Інші платежі	3390	-	(2 800)
	Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності	3395	(94 446)	(107 695)
Чистий рух грошових коштів за звітний період				
15	Залишок грошових коштів на початок року	3400	3 047	(11 609)
	Вплив зміни валютних курсів на залишок грошових коштів	3405	31 959	44 173
15	Залишок грошових коштів на кінець року	3410	(4 471)	(605)
		3415	30 535	31 959

Гlushenko B.I.
КерівникПоліщук К.О.
Головний бухгалтер

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Дата (рік, місяць, число) 2019 | 12 | 31
Код за ЄДРПОУ 32448517

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття 1	Код рядка 2	Зареєстро- ваний капітал 3	Капітал у дооцінках 4	Додатковий капітал 5	Резервний капітал 6	Нерозподіле- ний прибуток (непокритий збиток) 7	Всього 10
Залишок на початок року (без аудиту)	4000	7 480	-	-	-	14 077	21 557
Коригування:							
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	7 480	-	-	-	14 077	21 557
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	38 260	38 260
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	38 260	38 260
Залишок на кінець року	4300	7 480	-	-	-	52 337	59 817

за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року (без аудиту)

Стаття 1	Код рядка 2	Зареєстро- ваний капітал 3	Капітал у дооцінках 4	Додатковий капітал 5	Резервний капітал 6	Нерозподіле- ний прибуток (непокритий збиток) 7	Всього 10
Залишок на початок року (без аудиту)	4000	7 480	-	-	-	(14 294)	(6 814)
Коригування:							
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	7 480	-	-	-	(14 294)	(6 814)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	28 371	28 371
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	28 371	28 371
Залишок на кінець року	4300	7 480	-	-	-	14 077	21 557

Гlushenko B.I.
Керівник

Полішко К.О.
Головний бухгалтер

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

1. Загальна інформація

Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна Компанія «Ольвія» (БК "Ольвія" або "Компанія") було засноване 14 травня 2003 року згідно з чинним законодавством України.

Основною діяльністю Компанії є будівництво житлових і нежитлових будівель, а також Будівництво інших інженерних споруд, розробка та знос будівель, підготовчі роботи на будмайданчиках.
. Діяльність Компанії здійснюється в одному операційному сегменті.

Юридична адреса Компанії: 49010, Дніпропетровська обл., м. Дніпро, Соборний район, вул. Лабораторна 6.45.

2. Основи підготовки фінансової звітності

Заява про відповідність

Фінансова звітність Компанії підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності ("МСФЗ"). Компанія перейшла на Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ) 1 січня 2018 року згідно до положень МСФЗ 1 «Перше використання міжнародних стандартів фінансової звітності». Керуючись МСФЗ 1, фінансова звітність за рік, що закінчується 31 грудня 2019 року, є першим повним комплектом фінансової звітності, складеним відповідно до вимог МСФЗ, розроблених Радою (Комітетом) із міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та тлумачень Комітету з інтерпретації міжнародних стандартів фінансової звітності і Постійного комітету з інтерпретації стандартів, які було затверджено Комітетом з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та які діяли на дату складання фінансової звітності.

З метою складання фінансової звітності за МСФЗ за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, згідно з вимогами українського законодавства компанією було застосовано форми фінансової звітності, затверджені наказом Міністерства фінансів України від 07 лютого 2013 року № 73.

Основа складання фінансової звітності

Ця фінансова звітність була підготовлена відповідно до принципу оцінки за історичною вартістю.

У фінансової звітності представлена порівняльна інформація за попередній період.

Функціональна валюта та валюта звітності

Фінансова звітність представлена в Українській гривні, що є функціональною валютою Компанії. Уся фінансова інформація, представлена в Українських гривнях, округлюється до найближчої тисячі, якщо не зазначене інше.

Операції в інших валютах розглядаються як операції в іноземній валюті. Операції в іноземній валюті спочатку відображаються у функціональній валюті за курсом, що діє на дату здійснення операції. Монетарні активи і зобов'язання, вражені в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за обмінним курсом, що діє на звітну дату. Усі курсові різниці відображаються у Звіті про сукупний дохід за період.

Припущення щодо функціонування компанії в найближчому майбутньому

На дату затвердження фінансової звітності українська економіка знаходиться в затяжній кризі, ускладненому військовим конфліктом на сході України і невизнаним відділенням Автономної Республіки Крим. Уряд України не полишає спроб проведення комплексних структурних реформ, які мають на меті усунення існуючих дисбалансів в економіці, державних фінансах та управлінні, боротьбу з корупцією, удосконалення судової системи, тощо та, в кінцевому підсумку, створення умов для економічного зростання в країні.

У жовтні 2019 року НБУ підвищив прогноз зростання ВВП до 3,5%. Цьому сприяли швидше, ніж очікувалося, розширення внутрішнього попиту, рекордний урожай зернових та зниження вартості енергоносіїв. Зміцнення гривні не позначилося на дефіциті поточного рахунку платіжного балансу, оскільки продовжують зростати валютні надходження з-за кордону (експорт товарів і послуг, грошові перекази), а зниження світових цін на енергоносії сприяло стриманому зростанню імпорту товарів. За базовим прогнозом, у наступному році економічне зростання залишатиметься стійким, а у 2021 році – прискориться до 4%. Цьому сприятимуть подальше зростання доходів населення та продуктивності праці, м'якша монетарна політика та збереження високих темпів інвестицій. Очікується, що фіскальна політика принципово не зміниться. У 2020 році граничний дефіцит держбюджету заплановано на рівні 2,1% від ВВП (у 2019 році – 2,3%).

Споживча інфляція стрімко сповільнилася та в листопаді 2019 року увійшла в цільовий діапазон ($5\% \pm 1$ в. п.). Також знизилася волатильність інфляції. Послідовне пом'якшення монетарної політики НБУ сприятиме зменшенню вартості фінансових ресурсів та відновленню довгострокового кредитування. Адже для його розвитку важлива упевненість, що інфляція залишатиметься низькою та стабільною в майбутньому. Здешевлення кредитів для бізнесу дасть змогу компаніям активніше залучати позики для модернізації виробництва та нарощення випуску, що трансформуватиметься у подальше зростання ВВП. Наслідком здешевлення вартості ресурсів для домогосподарств буде відновлення привабливості іпотечного кредитування, що допоможе активізувати динаміку житлового будівництва. Крім того, в умовах низької та стабільної інфляції населення значно охочіше нестиме заощадження на депозити у банки, а також подовжуватиме терміни вкладень. Це вкрай важливо для банківської системи, оскільки поточна строкова структура вкладень є короткою.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

Банківська система залишається вкрай нестабільною через малі обсяги капіталу і погану якість активів, а українські компанії та банки, як і раніше, відчувають брак фінансування з боку внутрішніх і міжнародних фінансових ринків.

Триває період погашення боргів, які Україна залучала в кризові періоди, щоб мати валютну ліквідність та поповнювати резерви НБУ. Показник відношення боргу до ВВП зменшується, проте валютні виплати за державним боргом залишаються концентрованими. У 2020 році вони скоротяться порівняно з нинішнім роком, однак будуть значними. Сукупно у 2020 – 2022 роках валютні виплати уряду та НБУ разом з відсотками перевищать 24 млрд. доларів. Більшу частину цієї суми потрібно буде рефінансувати на зовнішніх ринках.

Завдяки поліпшенню економічної ситуації більшість кредитних агентств підвищили рейтинги України. Це посилило спроможність залучати кошти на міжнародному ринку, однак їх вартість все ще зависока. На початку грудня доходність доларових єврообондів України перебувала в діапазоні 4–7% залежно від строків погашення. Саме тому співпраця з МВФ та іншими міжнародними фінансовими організаціями є критично важливою. Крім того, програма співпраці з МВФ – це не стільки гроші, скільки «якір» для втілення важливих економічних реформ, які подекуди є соціально непопулярними. Саме тому для міжнародних інвесторів наявність програми з МВФ є фактором довіри до країни і підтвердженням того, що реформи йдуть за планом.

За умови продовження структурних реформ, отримання запланованих траншів від МВФ та якщо не буде значних макроекономічних шоків, за базовим сценарієм державний і гарантований державою борг скорочуватиметься до 50% від ВВП на кінець 2020 року та 48% – на кінець 2021 року. Основними факторами буде зростання ВВП та контроль дефіциту бюджету внаслідок виваженої фіscalnoї політики.

Через поліпшення структури боргу знижуватиметься не лише боргове навантаження, але й валютні ризики. Збільшення частки боргу в національній валюті передбачено Середньостроковою стратегією управління державним боргом на 2019 – 2022 роки, а також Меморандумом про взаємодію між Кабміном та НБУ задля досягнення стійкого економічного зростання та цінової стабільності.

Незначне збільшення від'ємного сальдо торгівлі товарами, зумовлене, зокрема, разовими факторами, було нівелюване нижчими обсягами виплат дивідендів, збільшенням грошових переказів та зростанням експорту послуг.

За 11 місяців 2019 року обсяг чистої купівлі валюти з боку НБУ становив 5 млрд. доларів, перевищивши більш ніж утричі минулорічний показник, і є найвищим з 2007 року. Вкладення нерезидентів в ОВДГ за цей самий період зросли на 3,7 млрд. доларів. За плаваючого курсоутворення НБУ не протидіє фундаментальним ринковим тенденціям. Валютні інтервенції лише згладжують тимчасові дисбаланси, стримуючи амплітуду та швидкість зміни валютного курсу, але не змінюють напрям його руху. Зміцнення гривні актуалізувало важливість хеджування валютних ризиків. Для захисту від різкої зміни курсу можна очікувати від українських компаній активнішого використання валютних форвардів та свопів, попит на які раніше був низьким.

Основними ризиками для платіжного балансу залишається зупинка транзиту російського газу та погіршення умов торгівлі. У поєднанні з можливим звуженням глобальної ліквідності на світових ринках це може негативно вплинути на його показники та змінити тенденції валютного ринку.

Заморожений військовий конфлікт у східній частині країни є постійним джерелом невизначеності і напруги, та є ознаки збереження такої ситуації на довготривалий період, оскільки наслідки військового конфлікту очевидні для обох сторін.

Хоча управлінський персонал вважає, що він вживає належні заходи на підтримку стабільності діяльності Компанії, необхідні за існуючих обставин, подальша нестабільність загальних умов здійснення діяльності в Україні може спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Компанії, характер та наслідки якого на поточний момент визначити неможливо. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Компанії. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від оцінки управлінського персоналу.

3. Основні положення облікової політики

Облікова політика, викладена нижче, послідовно застосовувалася до усіх періодів, поданих у цій фінансовій звітності.

3.1. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи визнаються активом, якщо є ймовірність отримання майбутніх економічних вигод від використання активів та собівартість активу можна достовірно оцінити.

Придбані (створені) нематеріальні активи зараховуються на баланс Компанії за первісною вартістю (собівартістю), коли вони стають придатними для використання у визначений спосіб.

Після первісного визнання нематеріальні активи відображаються за собівартістю за мінусом накопиченої амортизації і накопиченого збитку від знецінення.

Нематеріальні активи Компанії, в основному, містять ліцензії на програмне забезпечення. Придбані ліцензії на програмне забезпечення капіталізуються на основі витрат, понесених на придбання і впровадження цього програмного забезпечення.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

Для амортизації нематеріальних активів застосовується метод прямолінійного нарахування амортизації протягом терміну корисного використання. Термін корисної експлуатації нематеріальних активів складає до 10 років протягом очікуваного терміну корисного використання, який не перевищує 10 років, ліцензії нематеріальних активів та не амортизуються до моменту, коли нематеріальні активи доведені до стану, придатного до використання.

3.2. Основні засоби

Первісне визнання об'єктів основних засобів здійснюється за собівартістю. Собівартість - це сума сплачених грошових коштів або їх еквівалентів або справедлива вартість іншого переданого за нього відшкодування, на момент придбання або спорудження активу. Структура собівартості основних засобів визначається способом придбання об'єкта. Вартість активів, створених своїми силами, включає собівартість матеріалів, прямі витрати на оплату праці і відповідну частину виробничих накладних витрат.

Після первісного визнання об'єкти основних засобів обліковуються за історичною вартістю, за вирахуванням накопичених амортизації та знецінення. Амортизація активів починається з моменту, коли активи готові до використання за призначенням і нараховується за лінійним методом протягом очікуваних термінів корисної служби

Термін корисної служби (роки)

Будівлі та споруди	10-12
Машини та обладнання	2-15
Транспортні засоби	5-10
Інструменти, обладнання та інвентар	2-10
Інші основні засоби	4-12

При виконанні основних технічних оглядів витрати на здійснення ремонту збільшують первісну вартість об'єкта основних засобів, якщо задовільняються критерії визнання:

- існує ймовірність того, що Компанія отримає пов'язані з даним об'єктом майбутні економічні вигоди;
- собівартість даного об'єкта може бути надійно оцінена.

Витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта в робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигод від його використання, включаються до складу витрат.

Компанія капіталізує витрати за позики, які мають безпосереднє відношення до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованих активів, як частина вартості даного активу. Інші витрати на позики визнаються як витрати в момент їх виникнення.

Основний засіб знімається з обліку в разі його вибуття або в разі, якщо від його подальшого використання не очікується отримання економічних вигод. Прибуток або збиток від продажу цього активу (розраховується як різниця між чистими надходженнями від вибуття і балансовою вартістю активу), включається до Звіту про сукупний дохід за період, в якому визнання активу припиняється.

Залишкова вартість, строки корисного використання та методи нарахування амортизації активів аналізуються наприкінці кожного фінансового року і коригуються, якщо є потреба.

Капітальні інвестиції включають витрати на будівництво і реконструкцію основних засобів. Капітальні інвестиції на дату складання фінансової звітності відображаються по собівартості за вирахуванням будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Капітальні інвестиції не амортизуються, поки актив не буде готовий до використання.

3.3. Інвестиційна нерухомість

Об'єкт визнається інвестиційною нерухомістю, якщо знаходиться у підприємства на правах власності або фінансового лізингу та використовується для отримання інвестиційних доходів у вигляді орендних платежів

Первісне визнання об'єктів інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Собівартість - це сума сплачених грошових коштів або їх еквівалентів або справедлива вартість іншої переданого за нього відшкодування, на момент придбання або спорудження активу. Структура собівартості інвестиційної нерухомості визначається способом придбання об'єкта. Вартість активів, створених своїми силами, включає собівартість матеріалів, прямі витрати на оплату праці.

Компанія обрала модель собівартості для подальшого визнання інвестиційної нерухомості. Витрати на поліпшення та модернізацію актива збільшують його первісну вартість.

Нарахування амортизації об'єкта інвестиційного майна здійснюється прямолінійним методом протягом строку його корисного використання.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

3.4. Зменшення корисності нефінансових активів

Одницею, яка генерує грошові кошти є вся сукупність всіх активів Компанії. На кожну звітну дату Компанія визначає, чи є ознаки можливого зменшення корисності активу. Якщо такі ознаки існують, або якщо необхідно виконати щорічне тестування активу на зменшення корисності, Компанія оцінює суму очікуваного відшкодування активу. Сума очікуваного відшкодування активу - це більша з наступних величин: справедливої вартості активу або підрозділу, що генерує грошові потоки, за вирахуванням витрат на продаж, і вартості використання активу.

Сума очікуваного відшкодування визначається для окремого активу, за винятком активів, які не генерують надходження грошових коштів, які, в основному, незалежні від надходжень, що генеруються іншими активами або групами активів. Якщо балансова вартість активу перевищує його суму очікуваного відшкодування, актив вважається таким, корисність якого зменшилася і списується до вартості відшкодування. Під час оцінки вартості використання, майбутні грошові потоки дисконтується за ставкою дисконтування до оподаткування, яка відображає поточну ринкову оцінку вартості грошей у часі та ризики, притаманні активу. Збитки від зменшення корисності визнаються у звіті про фінансові результати за період в складі тих категорій витрат, які відповідають функції активу, корисність якого зменшилася або зменшеннем залишку капіталу по дооцінці основних засобів, якщо раніше такий об'єкт було дооцінено.

На кожну звітну дату Компанія визначає, чи є ознаки того, що раніше визнані збитки від зменшення корисності більше не існують або зменшилися. Якщо така ознака є, розраховується сума відшкодування. Раніше визнані збитки від зменшення корисності відновлюються тільки у тому випадку, якщо мала місце зміна в оцінці, яка використовувалася для визначення суми очікуваного відшкодування активу, з часу останнього визнання збитку від зменшення корисності. У зазначеному випадку балансова вартість активу підвищується до суми очікуваного відшкодування. Отримана сума не може перевищувати балансову вартість (за вирахуванням амортизації), за якою цей актив визнавався б у випадку, якщо б у попередні роки не був визнаний збиток від зменшення корисності. Сторнування вартості визнається у звіті про фінансові результати за період. Після такої зміни вартості майбутні амортизаційні відрахування коригуються таким чином, щоб амортизувати переглянуту балансову вартість активу, за вирахуванням залишкової вартості, на систематичній основі протягом строку корисної служби.

3.5. Фінансові інструменти

Класифікація фінансових активів

В момент початкового визнання фінансових інструментів Компанія здійснює їх класифікацію та визначає модель подальшої оцінки.

Боргові фінансові активи Компанія класифікує, виходячи з бізнес-моделі, яку вона використовує для управління цими активами, та характеристик грошових потоків, передбачених договором, що ініціює фінансовий інструмент.

Класифікація фінансових активів здійснюється за такими категоріями:

- фінансові активи, оцінені за амортизованою вартістю (AC);
- фінансові активи, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході (FVOCI);
- фінансові активи, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL).

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою вартістю тільки у випадку, якщо він відповідає обом нижче наведеним умовам і не класифікований як оцінюваний за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку:

- він утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків, і
- його договірні умови передбачають виникнення у встановлені терміни грошових потоків, які являють собою виплату виключно основної суми і процентів (критерій SPPI) на непогашену частину основної суми.

При первісному визнанні інструментів капіталу, які не призначенні для торгівлі, Компанія може безповоротно вибрати відображати юридальні зміни справедливої вартості в іншому сукупному доході, тобто віднести такі інструменти до категорії оцінки за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході (FVOCI). Цей вибір робиться окремо для кожного фінансового інструмента.

Всі фінансові активи, які не відповідають критеріям для їх оцінки за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, як описано вище, оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Компанія проводить оцінку мети бізнес-моделі, в рамках якої утримується актив, на рівні портфеля фінансових інструментів, оскільки це найкрачим чином відображає спосіб управління бізнесом і надання інформації управлінському персоналу.

При оцінці того, чи є передбачені договором грошові потоки виключно виплатами основної суми і процентів на непогашену частину основної суми («критерій SPPI»), Компанія аналізує договірні умови фінансового інструмента,

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

а саме - чи містить фінансовий актив яку-небудь договірну умову, яка може змінити терміни або суму передбачених договором грошових потоків так, що фінансовий актив не буде відповідати аналізованій вимозі.

Рекласифікація фінансових активів здійснюється перспективно виключно у випадку зміни бізнес-моделі, в рамках якої вони утримуються. Фінансові зобов'язання та інструменти капіталу, а також фінансові активи, які на вибір Компанії при початковому визнанні були класифіковані до моделі обліку за справедливою вартістю через прибутки/збитки не підлягають рекласифікації.

Класифікація фінансових зобов'язань

Фінансові зобов'язання оцінюються за амортизованою собівартістю, за виключенням:

1. фінансових зобов'язань, які оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки;
2. фінансових зобов'язань, які виникають у разі, коли передавання фінансового активу не відповідає умовам припинення визнання або коли застосовується принцип продовження участі;
3. договорів фінансової гарантії, авалю, поруки;
4. зобов'язань з кредитування за ставкою, нижче ринкової;

Первісне визнання та подальша оцінка фінансових інструментів

Фінансові інструменти, що оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки при первісному визнанні відображаються за справедливою вартістю без урахування витрат на операції. Витрати на операції з придбання таких фінансових інструментів відображаються за рахунками витрат на дату їх здійснення.

Усі інші фінансові інструменти під час первісного визнання оцінюються за справедливою вартістю, до якої додаються витрати на операції. Витрати на операцію та інші платежі, що безпосередньо пов'язані з визнанням фінансового інструменту, відображаються на рахунках дисконту (премії) за цим фінансовим інструментом.

До витрат на операцію належать комісійні, сплачені агентам, консультантам, брокерам і дилерам, збори органам регулювання, фондовим біржам, податки та держмита тощо.

Витрати на операцію та комісійні доходи, що є невід'ємною частиною дохідності фінансового інструменту, визнаються в складі фінансового інструменту і враховуються при розрахунку ефективної відсоткової ставки за таким фінансовим інструментом.

При первісному визнанні Компанія оцінює торговельну дебіторську заборгованість за ціною операції – це сума відшкодування, право на яке Компанія очікує отримати в обмін на передання обіцянних товарів або послуг покупцю, виключаючи суми, отримані від імені третіх сторін, якщо торговельна дебіторська заборгованість не містить значного компоненту фінансування (коли встановлені угодою дати платежів надають покупцю чи продавцю суттєві вигоди від реалізації продукції).

За борговим фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю з визнанням переоцінки в іншому сукупному доході, прибутки або збитки визнаються у складі іншого сукупного доходу до дати припинення його визнання або рекласифікації, за виключенням процентних доходів, нарахованих за методом ефективної відсоткової ставки, прибутків або збитків від його знецінення та прибутків або збитків від зміни офіційного курсу гривні до іноземних валют. Визнання оціночного резерву за таким активом не змінює величину його справедливої вартості.

Переоцінка фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки у іншому сукупному доході, здійснюється після нарахування процентів та амортизації дисконту/премії, формування оціночного резерву за кредитними ризиками.

В момент припинення визнання фінансового активу, що оцінюється за справедливою вартістю з визнанням переоцінки в іншому сукупному доході, накопичена suma переоцінки рекласифікується з іншого сукупного доходу в прибутки або збитки.

Фінансові гарантії та зобов'язання з кредитування за ставкою нижче ринкової під час первісного визнання оцінюються за справедливою вартістю.

В подальшому зобов'язання з кредитування за ставкою нижче ринкової та фінансові гарантії оцінюються за найбільшою з двох таких величин - сумою оціночного резерву під очікувані кредитні збитки та сумою справедливої вартості фінансового зобов'язання за мінусом амортизації накопиченого доходу згідно з принципами його визнання.

Зменшення корисності

Модель зменшення корисності застосовується до фінансових інструментів, які не оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку:

- фінансові активи, що є борговими інструментами;
- дебіторська заборгованість за договорами оренди;
- зобов'язання з надання позик і зобов'язання за договорами фінансової гарантії.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

За інвестиціями в інструменти капіталу збиток від зменшення корисності не визнається.

Резерви під очікувані кредитні збитки повинні визнаватися в сумі, що дорівнює або очікуваним кредитним збиткам за 12 місяців, або очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії інструмента.

Компанія застосовує спрощений підхід та визнає резерви під очікувані кредитні збитки за дебіторською заборгованістю, договірними активами та дебіторською заборгованістю за договорами оренди в сумі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії інструмента, не залежно від наявності суттєвого компонента фінансування.

Оцінка очікуваних кредитних збитків відображає різницю між контрактними грошовими потоками відповідно до умов договору та всіх грошових потоків, що Компанія очікує отримати. Потім збиток дисконтується з наближенням до первісної ефективної процентної ставки активу.

Компанія розділила фінансові активи на основі загальних характеристик кредитного ризику, таких як: тип фінансового інструмента, рейтинг кредитного ризику, тип боржника чи емітента, дати первісного визнання щодо виникнення таких збитків, скоригованого на специфічні фактори для боржників та загальних економічних умов.

Списання

Списання валової балансової вартості фінансового інструменту за рахунок сформованого резерву відбувається після визнання його безнадійним, наявності сформованого резерву під очікувані кредитні збитки, та одночасного виконання інших передумов, визначених вимогами чинного законодавства України та внутрішніх нормативних документів Компанії.

Припинення визнання і модифікація договору

Припинення визнання фінансових активів відбувається якщо:

- строк дії прав на грошові потоки, що визначені умовами договору фінансового активу, закінчується;
- передавання фінансового активу відповідає критеріям припинення;
- списання фінансового активу за рахунок резерву.

Контроль за переданим активом відсутній, якщо сторона, якій цей актив передається, має реальну змогу його продати непов'язаній третьій стороні та може здійснити цей продаж в односторонньому порядку без необхідності встановлювати додаткові обмеження щодо такого передавання.

Якщо контроль за фінансовим активом не зберігається, визнання такого активу припиняється, інакше, у разі збереження контролю за фінансовим активом, продовжується його визнання у межах подальшої участі в ньому.

Різниця між балансовою вартістю фінансового активу, визначеною на дату припинення визнання, та сумою отриманої компенсації (в тому числі величину отриманого нового активу за вирахуванням величини прийнятого зобов'язання), відображається як доходи або витрати від припинення визнання.

Фінансове зобов'язання або його частина, припиняє визнаватися якщо таке зобов'язання погашено, анульовано або строк його виконання закінчився.

Будь-які витрати або винагороди є доходами/втратами від припинення визнання, якщо обмін борговими фінансовими зобов'язаннями або зміна умов за фінансовим зобов'язанням відображається в бухгалтерському обліку як погашення первісного фінансового зобов'язання та визнання нового фінансового зобов'язання.

Різниця між балансовою вартістю погашеного або переданого іншій стороні фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання) та сумою сплаченої компенсації є доходами/втратами від припинення визнання.

3.6. Оцінка справедливої вартості

Всі активи та зобов'язання, справедлива вартість яких оцінюється або розкривається у фінансовій звітності, класифікуються в рамках описаної нижче ієархії справедливої вартості на основі вихідних даних найнижчого рівня, які є суттєвими для оцінки справедливої вартості в цілому:

- Рівень 1 – Ціни котирування (не скориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання
- Рівень 2 – Моделі оцінки, в яких суттєві для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до найнижчого рівня ієархії, можна спостерігати прямо або опосередковано;
- Рівень 3 – Моделі оцінки, в яких суттєві для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до найнижчого рівня ієархії, немає у відкритому доступі.

У випадку активів і зобов'язань, які переоцінюються у фінансовій звітності на періодичній основі, Компанія визначає необхідність їх переведення між рівнями ієархії, повторно аналізуючи класифікацію (на підставі вихідних даних найнижчого рівня, які є суттєвими для оцінки справедливої вартості в цілому) на кінець кожного звітного періоду.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

На кожну звітну дату керівництво компанії аналізує зміни вартості активів і зобов'язань, які необхідно повторно проаналізувати і повторно оцінити відповідно до облікової політикою. У рамках такого аналізу керівництво перевіряє основні вихідні дані, які застосовувалися під час останньої оцінки, шляхом порівняння інформації, використованої при оцінці, з договорами та іншими доречними документами.

Керівництво порівнюють зміни справедливої вартості кожного активу і зобов'язання з відповідними зовнішніми джерелами з метою визначення обґрунтованості змін.

Для цілей розкриття інформації про справедливу вартість Компанія класифікувала активи та зобов'язання на основі їх характеру, притаманним їм характеристикам і ризикам, а також застосованого рівня в ієрархії справедливої вартості, як зазначено вище.

3.7. Операції в іноземних валютах

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

Курси обміну гривні відносно основних валют, які застосовувалися при підготовці фінансової звітності станом на 31 грудня 2019, 2018 та 31 грудня 2017 років, представлені таким чином:

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Долар США	23.6862	27.6882	28.0672
Євро	26.422	31.7141	33.4954

3.8. Поточна / довгострокова класифікація

Актив (зобов'язання) класифікується як поточний (оборотний), якщо планується його реалізація (погашення), або якщо планується його продаж чи використання протягом 12 місяців після звітної дати. Інші активи (зобов'язання) класифікують як довгострокові. Фінансові інструменти класифікують виходячи з очікуваного строку їхнього корисного використання. Відстрочені податкові активи (зобов'язання) класифікуються як довгострокові.

3.9. Гроші та їх еквіваленти

До грошей та їх еквівалентів Компанія відносить готівку в касі, кошти на поточних рахунках в банках та короткострокові високоліквідні фінансові інвестиції, які вільно конвертуються у певні суми грошових коштів і які характеризуються незначним ризиком зміни вартості.

3.10. Запаси

Запаси оцінюються за найменшим із двох показників: собівартості або чистої вартості реалізації. Оцінка запасів при вибутті здійснюється з використанням методу «FIFO».

Запаси періодично переглядаються, сума, на яку первісна вартість запасів перевищує чисту вартість їх реалізації (уцінка запасів), та вартість повністю втрачених (зіпсованих або тих, що не вистачає) запасів списуються на витрати звітного періоду.

3.11. Аванси видані

Аванси видані відображаються по фактичній собівартості. Сума авансів на придбання активу включається до його балансової вартості при отриманні Компанією контролю над цим активом та при наявності ймовірності того, що майбутні економічні вигоди, пов'язані з ним, будуть отримані Компанією. Інші аванси списуються за рахунок прибутків та збитків при отриманні товарів або послуг, що відносяться до них. За наявності ознак того, що активи, товари та послуги, що відносяться до авансів, не будуть отримані, балансова вартість авансів підлягає списанню, а відповідний збиток від знецінення відображається в складі прибутків та збитків. Аванси видані відносяться до довгострокових активів, коли товари або послуги, за які здійснена оплата, будуть отримані через один рік і пізніше, або коли аванси відносяться до активу, який після первісного визнання буде віднесені до категорії необоротних активів.

3.12. Зареєстрований (пайовий) капітал

Згідно із законодавством України, учасник товариства з обмеженою відповідальністю (ТОВ) може в односторонньому порядку вилучити свою частку в чистих активах товариства. В такому випадку товариство зобов'язане виплатити частку учаснику в чистих активах товариства, визначену згідно з українськими нормативними вимогами. На момент вилучення частки учасника в чистих активах, визначена згідно з українськими нормативними вимогами, може не відповісти частці, визначеній згідно з МСФЗ.

У відповідності зі змістом договору і визначенням фінансового зобов'язання чисті активи таких товариств задовольняють вимогам визначення фінансового зобов'язання. При підготовці даної фінансової звітності керівництво Компанії скористалося винятком до визначення фінансового зобов'язання, передбаченого в пунктах 16A і 16B МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання», оскільки вважає, що даний інструмент має всі характеристики і задовільняє всім умовам, передбаченим зазначеними пунктами.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

У даній фінансовій звітності внески учасників, інші внески в капітал і накопичений нерозподілений прибуток, який належить учасникам, були класифіковані як інструменти з правом дострокового погашення і представлені у фінансовій звітності як інструменти капіталу, згідно виключенню з визначення фінансових зобов'язань, передбачених МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання».

3.13. Нерозподілений прибуток

Нерозподілений прибуток включає суми накопичених прибутків та збитків за весь період діяльності.

3.14. Дивіденди

Дивіденди визнаються в момент, коли їхня виплата є юридично обґрунтованою. У разі виплати остаточних дивідендів, їхнє визнання здійснюється у момент затвердження учасниками товариства на загальних зборах.

3.15. Зобов'язання з пенсійного забезпечення та інших виплат

Компанія бере участь у державній пенсійній програмі, за якою роботодавець повинен здійснювати на користь своїх працівників відрахування до Державного пенсійного фонду у вигляді єдиного соціального внеску, розрахованого як процентна частка від загальної суми заробітної плати. Ця пенсійна програма є програмою з визначенням внеском. Зазначені суми визнаються витратами в період їх нарахування.

3.16. Оренда

Договір є орендним чи містить оренду, якщо він передає право контролювати користування ідентифікованим активом протягом певного періоду часу в обмін на компенсацію.

Для договору, який є, або містить оренду, кожний компонент оренди в договорі обліковується як оренда окремо від компонентів що не пов'язані з орендою цього договору, окрім випадків, коли застосовується описаний нижче практичний прийом.

Компанія не застосовує вимоги МСФЗ до:

- а) короткострокової оренди (на строк до 12 місяців); та
- б) оренди, за якою базовий актив є малоцінним (вартість нового активу становить менше 150 тис. грн.).

Компанія визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Первісна оцінка активу з права користування

На дату початку оренди Компанія оцінює актив з права користування за собівартістю.

Первісна оцінка орендного зобов'язання

На дату початку оренди Компанія оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтується, застосовуючи припустиму ставку відсотка в оренді, якщо таку ставку можна легко визначити.

Якщо таку ставку не можна легко визначити, то орендар застосовує ставку додаткових запозичень Компанії.

Подальша оцінка активу з права користування

Після дати початку оренди орендар оцінює актив з права користування, застосовуючи модель собівартості:

- а) з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності; та
- б) з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання.

Амортизація нараховується із застосуванням вимог МСБО 16 Основні засоби.

Подальша оцінка орендного зобов'язання

Після дати початку оренди орендар оцінює орендне зобов'язання:

- а) збільшуючи балансову вартість з метою відобразити процент за орендним зобов'язанням;
- б) зменшуючи балансову вартість з метою відобразити здійснені орендні платежі; та
- в) переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або модифікації оренди, або з метою відобразити переглянуті по суті фіксовані орендні платежі.

Після дати початку оренди орендар визнає витрати у прибутку або збитку – окрім випадків, коли ці витрати включаються в балансову вартість іншого активу, застосовуючи інші відповідні стандарти:

- а) проценти за орендним зобов'язанням; та
- б) змінні орендні платежі, не включені в оцінку орендного зобов'язання у тому періоді, у якому сталася подія чи умови, які спричинили здійснення таких платежів.

Переоцінка орендного зобов'язання

Після дати початку оренди орендар визнає суму переоцінки орендного зобов'язання як коригування активу з права користування. Однак якщо балансова вартість активу з права користування зменшилася до нуля і відбувається

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

подальше зменшення оцінки орендного зобов'язання, то орендар визнає будь-яку решту суми переоцінки у прибутку або збитку.

3.17. Потенційні зобов'язання

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

3.18. Резерви

Резерви визнаються, якщо Компанія має поточне зобов'язання (юридичне або конструктивне), яке виникло у результаті минулого події, є значна ймовірність того, що для погашення зобов'язання буде потрібний відтік отримати відшкодування деякої частини або всіх резервів, наприклад, за договором страхування, відшкодування визнається як окремий актив, але тільки у тому разі, якщо отримання відшкодування не підлягає сумніву. Витрати, що відносяться до резерву, відображаються у звіті про сукупні прибутки та збитки за період за вирахуванням відшкодування. Якщо вплив тимчасової вартості грошей істотний, резерви дисконтуються за поточною ставкою до оподаткування, яка відображає, коли це може бути застосовано, ризики, характерні для конкретного зобов'язання. Якщо застосовується дисконтування, то збільшення резерву з часом визнається як витрати на фінансування.

3.19. Податок на прибуток

Поточний податок

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

Відстрочений податок

Відстрочений податок на прибуток нараховується за методом балансових зобов'язань за усіма тимчасовими різницями на звітну дату між балансовою вартістю активів і зобов'язань, для цілей фінансового обліку та вартістю, що приймається до уваги у податковому обліку.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються за усіма оподатковуваними тимчасовими різницями, крім випадків, коли:

- відстрочене податкове зобов'язання виникає в результаті первинного визнання гудвілу або активу, або зобов'язання у господарській операції, яка не є об'єднанням компаній, і яке на момент здійснення операції не впливає ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподаткований прибуток або збиток; і
- щодо оподатковуваних тимчасових різниць, які пов'язані з інвестиціями в дочірні та асоційовані підприємства, та з частиною у спільніх підприємствах, якщо материнська компанія може контролювати розподіл у часі сторнування тимчасової різниці, або існує значна ймовірність того, що тимчасова різниця не буде сторнована в недалекому майбутньому.

Відстрочені податкові активи визнаються за усіма оподатковуваними тимчасовими різницями і перенесенням на наступні періоди невикористаного податкового кредиту та податкових збитків, якщо існує ймовірність отримання неоподатковуваного прибутку, щодо якого можна застосувати тимчасову різницю, а також використовувати податкові кредити і податкові збитки, перенесені на наступні періоди, крім випадків, коли:

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

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

Відстрочені податкові активи та зобов'язання визначаються за ставками податку, застосування яких очікується при реалізації активу або погашення зобов'язання, на підставі діючих або оголошених (і практично прийнятих) на дату звіту про фінансовий стан податкових ставок і положень податкового законодавства. Відстрочений податок, який належить до статей, визнаних не у складі прибутку чи збитку, також не визнається у складі прибутку або збитку. Статті відстрочених податків визнаються відповідно до операцій, які покладені в їхню основу, або у складі іншого сукупного доходу, або безпосередньо в капіталі. Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

підлягають взаємозаліку за наявності повного юридичного права зарахувати поточні податкові активи у рахунок поточних податкових зобов'язань і якщо вони відносяться до податків на прибуток, накладених тим самим податковим органом на той же суб'єкт господарювання.

При розрахунку сум відстрочених податкових активів і зобов'язань Компанія використовувала ставки податку, які, як очікується, будуть діяти в період сторнування тимчасових різниць, які привели до виникнення відповідних відстрочених податкових активів і зобов'язань.

Для розрахунку податку на прибуток та відстрочених податків застосовувалася ставка податку на прибуток 18%.

3.20. Дохід від договорів з клієнтами

Компанія визнає дохід, коли (або у міру того, як) вона задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцянний товар або послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

Контроль над активом означає здатність керувати використанням активу та отримувати практично всю решту вигід від нього. Контроль включає в себе спроможність заборонити іншим суб'єктам господарювання керувати використанням активу та отримувати вигоди від нього. Вигоди від активу – це потенційні грошові потоки (надходження грошових коштів або економія грошових коштів, які вибувають), які можуть бути отримані безпосередньо чи опосередковано.

Визнання доходу за договорами з клієнтами проходить за наступною моделлю із п'яти кроків:

- крок 1: Ідентифікація договору;
- крок 2: Ідентифікація зобов'язань, що підлягають виконанню в рамках договору;
- крок 3: Визначення ціни операції;
- крок 4: Розподіл ціни операції на зобов'язання, що підлягають виконанню;
- крок 5: Визнання виручки.

Продажі товарів / надання послуг

Діяльність Компанії пов'язана з наданням послуг будівництва житлових і нежитлових будівель, а також будівництва інших інженерних споруд, розробки та зносу будівель, підготовчих робот на будмайданчиках а також реалізації товарів. Дохід від договорів з клієнтами (покупцями) визнається, коли контроль над товарами або послугами передається покупцеві і оцінюється в сумі, що відображає відшкодування, право на яке Компанія очікує отримати в обмін на такі товари або послуги.

Компанія прийшла до висновку, що, як правило, вона виступає в якості принципала в укладених нею договорах, які передбачають отримання доходу, оскільки зазвичай контролює товари або послуги до їх передачі покупцеві.

Компанія розглядає, чи є під час продажі інші обіцянки, які є окремими зобов'язаннями щодо виконання, для яких частина ціни транзакції повинна бути розподілена (наприклад, гарантії, бали лояльності клієнтів). При визначенні ціни угоди на продаж, Компанія враховує наслідки змінної вартості, існування значних фінансових компонентів, не грошові компенсації та винагороду, що підлягає сплаті клієнту (якщо така є).

(i) Змінна компенсація

Якщо компенсація, обіцяна в договорі, включає змінну величину, Компанія оцінює суму компенсації, на яку суб'єкт господарювання матиме право в обмін на передачу обіцянок товарів або послуг клієнтові.

Величина компенсації може змінюватися залежно від знижок, дисконтів, набраних балів, цінових поступок, стимулів, бонусів за результатами роботи, шрафів або інших подібних чинників. Обіцяна компенсація також може змінюватися, якщо право Компанія на компенсацію залежить від настання або ненасташня певної майбутньої події. Наприклад, величина компенсації буде змінною, якщо або продукт був проданий з правом повернення, або фіксовану суму обіцяно як бонус за показники діяльності по досягненню певного рубежу.

Компанія включає в ціну операції частину або всю величину змінної компенсації лише якщо існує висока ймовірність того, що коли невизначеність, пов'язана зі змінною компенсацією, буде в основному вирішена, істотного сторнування суми визаного кумулятивного доходу не відбудеться.

Права на повернення

Згідно законодавства, клієнт має право повернути товари протягом певного періоду. Компанія використовує метод очікуваного значення для оцінки товарів, які не будуть повернуті, оскільки цей метод найкращим чином передбачає суму змінної вартості, на яку Компанія буде мати право. Для товарів, які, як очікується, будуть повернуті, замість доходу Компанія визнає зобов'язання щодо відшкодування. Право на повернення активу (і відповідне коригування вартості продажів) також визнається за право відшкодувати товари від клієнта.

(ii) Істотний компонент фінансування

Компанія застосовує практичний прийом, який не передбачає обов'язкового коригування обіцяної суми компенсації з метою урахування істотного компонента фінансування, якщо Компанія очікує, на момент укладення договору, що період між часом, коли Компанія передає обіцянний товар або послугу клієнтові, та часом, коли клієнт платить за такий товар або послугу, становитиме не більше одного року.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

Коригуючи обіцяну величину компенсації задля урахування істотного компонента фінансування, Компанія користується ставкою дисконтування, яка застосовувалася б в окремій операції фінансування між суб'єктом господарювання та його клієнтом на момент укладення договору. Ця ставка відображатиме кредитні характеристики сторони, яка одержує фінансування за договором, а також будь-яку заставу або забезпечення, надані клієнтом або Компанією, у тому числі активи, передані за договором.

Подання

Коли якось частина договору виконана, Компанія відображає договір у звіті про фінансовий стан як контрактний актив або контрактне зобов'язання, залежно від співвідношення між виконанням Компанією свого зобов'язання за як дебіторську заборгованість.

Якщо клієнт платить компенсацію або Компанія має право на суму компенсації, яка є безумовною (тобто є дебіторською заборгованістю), Компанія, перш ніж передавати товар або послугу клієнтові, має відобразити договір як контрактне зобов'язання, на дату здійснення оплати чи дату, коли оплата має бути здійснена (залежно від того, яка дата раніше).

Якщо Компанія виконує передачу товарів та послуг клієнту до того, як клієнт сплатить компенсацію або до того, як настане дата сплати такої компенсації, Компанія відображає договір в обліку як контрактний актив, за винятком будь-яких сум, відображеніх як дебіторська заборгованість. Контрактний актив – це право Компанія на компенсацію в обмін на товари або послуги, які Компанія передала клієнтові.

Право на компенсацію є безумовним, якщо для того, щоб настало дата сплати такої компенсації, необхідний лише плин часу. Компанія визнає дебіторську заборгованість, якщо вона має теперішнє право на сплату, навіть при тому, що ця сума у майбутньому може підлягати поверненню. Компанія обліковує дебіторську заборгованість відповідно до МСФЗ 9.

3.21. Фінансові доходи/витрати

Компанія визнає за фінансовими інструментами процентний дохід/витрати за ефективною ставкою відсотка протягом періоду від дати їх початкового визнання до дати припинення визнання (продаж, погашення), рекласифікації.

Коригування процентних доходів за фінансовим активом на третьому рівні кредитного ризику проводиться в кореспонденції з рахунками, призначеними для обліку оціночних резервів під очікувані кредитні збитки.

Чисті фінансові витрати містять витрати на виплату процентів за отриманими кредитами і позиками, прибутки та збитки від дисконтування фінансових інструментів, а також чистий результат від торгівлі фінансовими інструментами. Чисті фінансові доходи/витрати відображаються у звіті про сукупний дохід.

3.22. Події після звітної дати

Події, що відбулися після звітної дати і до дати затвердження фінансових звітів до випуску та які надають додаткову інформацію щодо фінансової звітності Компанії, відображаються у фінансовій звітності. Події, що відбулися після звітної дати і які не впливають на фінансову звітність Компанії на цю дату, розкриваються у примітках до фінансової звітності, якщо такі події суттєві.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

3.23. ПЕРШЕ ЗАСТОСУВАННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТИВ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

За усі попередні звітні періоди, включаючи рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, Компанія складала фінансову звітність відповідно до НП(С)БО. Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, є першою фінансовою звітністю Компанії, що підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Порівняння капіталу Компанії станом на 1 січня 2018 (дата переходу на МСФЗ) (без аудиту):

Літера кор-ня	АКТИВ	Код рядка	НП(С)БО	Коригування згідно з МСФЗ	МСФЗ
I. Необоротні активи					
	Нематеріальні активи	1000	73		73
	переісна вартість	1001	195		195
	накопичена амортизація	1002	(122)		(122)
	Незавершені капітальні інвестиції	1005	697		697
A	Основні засоби	1010	39 378	(10 397)	28 981
A	перевісна вартість	1011	72 106	(12 731)	59 375
A	знос	1012	(32 728)	2 334	(30 394)
A	Інвестиційна нерухомість	1015		10 397	10 397
Ї	Довгострокові фінансові інвестиції:				
	які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	60	(60)	-
	інші фінансові інвестиції	1035	6		6
B, В, Г	Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	5 170	13 818	18 988
D	Відстрочені податкові активи	1045	-	4 622	4 622
Є	Інші необоротні активи (Активи права користування)	1090	-	4 182	4 182
	Усього за розділом I	1095	45 384	22 562	67 946
II. Оборотні активи					
L	Запаси	1100	120 312	6 895	127 207
L	Виробничі запаси	1101	119 516		119 516
L	Незавершене виробництво	1102		6 895	6 895
L	Товари	1104	796		796
L	Векселі одержані	1120	-		-
B, Г	Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1125	236 314	(53 880)	182 434
K	Дебіторська заборгованість за виданими авансами	1130		207 444	207 444
K	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом у тому числі з податку на прибуток	1135			-
K	Інша поточна дебіторська заборгованість	1136	-		-
K	Гроші та їх еквіваленти	1155	207 444	(207 444)	-
K	Готівка	1165	44 173		44 173
L	Рахунки в банках	1166	-		-
L	Витрати майбутніх періодів	1167	44 173		44 173
L	Інші оборотні активи	1170	6 895	(6 895)	-
L	Усього за розділом II	1190	5 866		5 866
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття					
		1195	621 004	(53 880)	567 124
	Баланс	1200			
		1300	666 388	(31 318)	635 070

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

Літера кор-ня	ПАСИВ	Код рядка	НП(С)БО	Коригування згідно з МСФЗ	МСФЗ
I. Власний капітал					
	Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	7 480		7 480
	Капітал у дооцінках	1405	-		-
	Додатковий капітал	1410	-		-
	Резервний капітал	1415	-		-
	<u>Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)</u>	1420	17 899	(32 193)	(14 294)
	Усього за розділом I	1495	25 379	(32 193)	(6 814)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення					
M	Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-		-
I, E	Довгострокові кредити банків	1510	79 990	(79 990)	-
J	Інші довгострокові зобов'язання	1515	394 870	515	395 385
	<u>Довгострокові забезпечення витрат персоналу</u>	1521		74	74
	Усього за розділом II	1595	474 860	(79 401)	395 459
III. Поточні зобов'язання і забезпечення					
M, H	Короткострокові кредити банків	1600		89 580	89 580
E	Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	1610		286	286
H	Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1615	108 853	(9 575)	99 278
	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1620	4 071		4 071
	<i>у тому числі з податку на прибуток</i>	1621	573		573
	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування	1625	167		167
	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці	1630	548		548
O	Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	17 027	17 027
	Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	1 175		1 175
	Поточні забезпечення	1660	-		-
O	Доходи майбутніх періодів	1665	20	(20)	
O	Інші поточні зобов'язання	1690	51 315	(17 022)	34 293
	Усього за розділом III	1695	166 149	80 276	246 425
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття					
		1700	-		-
	Баланс	1900	666 388	(31 318)	635 070

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

Порівняння капіталу Компанії станом на 31 грудня 2018 (без аудиту):

Літера кор-ня	АКТИВ	Код рядка	НП(С)БО	Коригування згідно з МСФЗ	МСФЗ
I. Необоротні активи					
	Нематеріальні активи	1000	2 071		2 071
	первинна вартість	1001	2'498		2'498
	накопичена амортизація	1002	(427)		(427)
	Незавершені капітальні інвестиції	1005	3 362		3 362
A	Основні засоби	1010	41 571	(9 760)	31 811
A	первинна вартість	1011	83 444	(12 731)	70 713
A	знос	1012	(41 873)	2 971	(38 902)
A	Інвестиційна нерухомість	1015		9 760	9 760
Ї	Довгострокові фінансові інвестиції:				
Ї	які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	60	(60)	-
	інші фінансові інвестиції	1035	6		6
B, В, Г	Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	5 170	84 830	90 000
Д	Відстрочені податкові активи	1045		5 077	5 077
Є	Інші необоротні активи (Активи права користування)	1090		3 491	3 491
	Усього за розділом I	1095	52 240	93 338	145 578
II. Оборотні активи					
Л	Запаси	1100	240 111	7 976	248 087
Л	Виробничі запаси	1101	172 938		172 938
Л	Незавершене виробництво	1102		7 976	7 976
Л	Товари	1104	67 173		67 173
Л	Векселі одержані	1120	-		-
Б, Г	Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1125	379 983	(142 807)	237 176
	Дебіторська заборгованість за виданими авансами	1130	174 857		174 857
	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом у тому числі з податку на прибуток	1135	216		216
	Інша поточна дебіторська заборгованість	1136	-		-
	Гроші та їх еквіваленти	1155			
	Готівка	1165	31 959		31 959
	Рахунки в банках	1166	8		8
Л	Витрати майбутніх періодів	1167	31 951		31 951
	Інші оборотні активи	1170	7 976	(7 976)	-
	Усього за розділом II	1195	838 086	(142 807)	695 279
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття					
		1200			-
	Баланс	1300	890 326	(49 469)	840 857

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

Літера кор-ня	ПАСИВ	Код рядка	НП(С)БО	Коригування згідно з МСФЗ	МСФЗ
I. Власний капітал					
	Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	7 480		7 480
	Капітал у дооцінках	1405	-		-
	Додатковий капітал	1410	-		-
	Резервний капітал	1415	-		-
	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	30 376	(16 299)	14 077
	Усього за розділом I	1495	37 856	(16 299)	21 557
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення					
M	Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-		-
3, I	Довгострокові кредити банків	1510	99 713	(99 713)	-
Ж	Інші довгострокові зобов'язання	1515	387 410	106 292	493 702
	Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	84	84
	Усього за розділом II	1595	487 123	6 663	493 786
III. Поточні зобов'язання і забезпечення					
M, H	Короткострокові кредити банків	1600	-	110 597	110 597
Є	Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	527	527
3, I,	Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1615	310 349	(140 071)	170 278
	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1620	1 460		1 460
	<i>у тому числі з податку на прибуток</i>	1621	1 125		1 125
	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування	1625	315		315
	Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці	1630	1 266		1 266
O	Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	11 419	11 419
	Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	844		844
	Поточні забезпечення	1660	-		-
O, H	Інші поточні зобов'язання	1690	51 113	(22 305)	28 808
	Усього за розділом III	1695	365 347	(39 833)	325 514
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття					
	Баланс	1700	-		
		1900	890 326	(49 469)	840 857

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

Порівняння загального сукупного доходу Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2018 (без аудиту):

Літера кор-ня	Стаття	Код рядка	НП(С)БО	Коригування згідно з МСФЗ	МСФЗ
	Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 194 298		1 194 298
	Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(984 788)		(984 788)
	Валовий прибуток	2090	209 510		209 510
	Валовий (збиток)	2095	-		-
	Інші операційні доходи	2120	11 614		11 614
	Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-		-
Є, Ж	Адміністративні витрати	2130	(21 649)	84	(21 565)
Є, Ж	Витрати на збут	2150	(51 832)	117	(51 715)
Г84	Інші операційні витрати	2180	(13 193)	(1 006)	(14 199)
	Фінансовий результат від операційної діяльності, прибуток	2190			
	Фінансовий результат від операційної діяльності, (збиток)	2195	134 450		133 645
	Дохід від участі в капіталі	2200	-		-
B, I	Інші фінансові доходи	2220	766	35 338	36 104
	Інші доходи	2240	-		-
B, Є, I	Фінансові витрати	2250	(119 887)	(19 094)	(138 981)
	Втрати від участі в капіталі	2255	-		-
	Інші витрати	2270	(77)		(77)
	Фінансовий результат до оподаткування, прибуток	2290	15 252		30 691
	Фінансовий результат до оподаткування, (збиток)	2295	-		-
D	Дохід (витрати) з податку на прибуток	2300	(2 775)	455	(2 320)
	<u>Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування</u>	2305	-		-
	Чистий фінансовий результат, прибуток	2350	12 477		28 371
	Чистий фінансовий результат, (збиток)	2355	-		-

Літера кор-ня	Стаття	Код рядка	НП(С)БО	Коригування згідно з МСФЗ	МСФЗ
	<u>Дооцінка (уцінка) необоротних активів</u>	2400	-	-	-
	<u>Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів</u>	2405	-	-	-
	<u>Інший сукупний дохід до оподаткування</u>	2450	-	-	-
	<u>Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом</u>	2455	-	-	-
	<u>Інший сукупний дохід після оподаткування</u>	2460	-	-	-
	Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	12 477		28 371

Коригування А – відображення інвестиційної нерухомості відповідно до вимог МСФЗ;

Коригування Б – рекласифікація довгострокової дебіторської заборгованності згідно вимог МСФЗ;

Коригування В – відображення довгострокової дебіторської заборгованності за справедливою вартістю;

Коригування Г – нарахування резерву очікуваних кредитних збитків відповідно до МСФЗ 9;

Коригування Д – відображення відстрочених податків, розрахованих відповідно до вимог МСФЗ;

Коригування Є – відображення оренди згідно МСФЗ 16;

Коригування Ж – нарахування резерву на компенсацію за невикористані відпустки;

Коригування З – рекласифікація довгострокової кредиторської заборгованності згідно вимог МСФЗ;

Коригування І – відображення довгострокової кредиторської заборгованності за справедливою вартістю;

Коригування ІІ – виправлення помилки попередніх періодів;

Коригування К – рекласифікація іншої поточної дебіторської заборгованості на аванси видані згідно вимог МСФЗ;

Коригування Л – рекласифікація виртат майбутніх періодів до незавершеного виробництва згідно вимог МСФЗ;

Коригування М – рекласифікація довгострокових кредитів на поточні згідно вимог МСФЗ;

Коригування Н – рекласифікація відсотків до складу поточних кредитів згідно вимог МСФЗ;

Коригування О – рекласифікація інших поточних зобовязань до авансів отриманих згідно вимог МСФЗ;

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

4. Суттєві облікові оцінки та судження

Підготовка фінансової звітності Компанії вимагає від її керівництва винесення суджень та визначення оціночних значень і припущенъ на кінець звітного періоду, які впливають на відображені у звітності суми доходів, витрат, активів і зобов'язань, а також на розкриття інформації про умовні зобов'язання. Проте невизначеність у відношенні цих припущенъ і оціночних значень може привести до результатів, які можуть зажадати в майбутньому істотних коригувань до балансової вартості активу або зобов'язання, щодо яких приймаються подібні припущення та оцінки. Допущення і оцінні значення Компанії засновані на вихідних даних, які воно мала в своєму розпорядженні на момент підготовки фінансової звітності. Проте поточні обставини і допущення відносно майбутнього можуть змінюватися зважаючи на ринкові зміни або непідконтрольних Компанії обставин. Такі зміни відображаються в допущеннях у міру того, як вони відбуваються.

Знецінення основних засобів

Компанія оцінює на кожну звітну дату, чи є ознаки того, що актив може бути знецінений. Якщо такі ознаки існують, Компанія оцінює суму очікуваного відшкодування активу. Для цього потрібно провести оцінку грошових потоків від використання одиниці, що генерує грошові кошти, до якої належить цей актив. Визначення знецінення основних засобів передбачає використання оцінок, які включають, але не обмежуються, причиною, термінами і сумою знецінення. Знецінення ґрунтуються на великій кількості факторів, таких як: зміни поточних умовах конкуренції, очікування зростання промисловості, збільшення вартості капіталу, зміни майбутньої доступності фінансування, технологічне відставання, припинення обслуговування, поточні витрати на заміну і інші зміни обставин, які вказують на знецінення. Визначення суми очікуваного відшкодування грошової одиниці, що генерує грошові кошти, передбачає використання оцінок керівництва. Методи, які використовуються для визначення справедливої вартості використання, включають методи, засновані на дисконтованих грошових потоках, які вимагають, щоб Компанія провела оцінку очікуваних майбутніх грошових потоків від одиниці, що генерує грошові кошти, а також вибрала відповідну ставку дисконтування для розрахунку приведеної вартості грошових потоків. У процесі розрахунку ставки дисконтування Компанія використовує середньозважену вартість капіталу, скориговану на валюту, в якій деноміновано майбутні грошові потоки, а також рівень бізнес-ризиків, оцінених для кожної групи активів. Ці оцінки, в тому числі використані методології, можуть зробити істотний вплив на суму очікуваного відшкодування та, в кінцевому підсумку, суму знецінення основних засобів.

Строк корисного використання нематеріальних активів та основних засобів

Амортизація нематеріальних активів та знос основних засобів нараховуються протягом строку їх корисного використання. Строки корисного використання засновані на оцінках керівництва того періоду, протягом якого актив приноситиме прибуток. Ці строки періодично переглядаються на предмет подальшої відповідності.

Зменшення корисності торгової та іншої дебіторської заборгованості

Компанія здійснює нарахування резервів під очікувані кредитні збитки з метою покриття потенційних збитків, що виникають у разі нездатності покупця здійснити необхідні платежі. Компанія використовує матрицю резервів для оцінки очікуваних кредитних збитків за торговельною дебіторською заборгованістю. При оцінці достатності резерву щодо сумнівних боргах керівництво враховує поточні умови в економіці загалом, терміни виникнення дебіторської заборгованості, досвід Компанії зі списання заборгованості, кредитоспроможність покупців і зміни умов оплати за договорами. Зміни в економіці, галузевій ситуації або фінансовому стані окремих покупців можуть спричинити коригування розміру резерву щодо сумнівних боргах, відображеного у фінансовій звітності. Оцінка резерву на покриття збитків від знецінення базується на оцінці згідно моделі очікуваного кредитного збитку по фінансовим активам.

Процентні ставки, які були застосовані до довгострокових зобов'язань

При відсутності аналогічних фінансових інструментів розрахунки справедливої вартості довгострокових зобов'язань ґрунтуються на професійних судженнях управлінського персонала. Грошові потоки, які є незначними за вартістю не дисконтуються, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим.

Судові розгляди

Відповідно до МСФЗ Компанія визнає резерв тільки у разі існування поточного зобов'язання (юридичного чи того, що випливає з практики), яке виникло у результаті минулого події; відтік економічних вигод, який буде потрібним для погашення цього зобов'язання, є ймовірним, і отримана надійна оцінка суми такого зобов'язання. У випадках, коли ці вимоги не дотримуються, інформація про умовне зобов'язання може бути розкрита у примітках до фінансової звітності. Реалізація будь-якого умовного зобов'язання, яка не була у поточний момент визнана або розкрита у фінансовій звітності, може мати істотний вплив на фінансовий стан Компанії. Застосування цих принципів облікової політики щодо судових справ вимагає від керівництва Компанії оцінок різних фактичних і юридичних питань поза її контролем. Компанія переглядає невирішені судові справи, слідуючи подіям у судових розглядах на кожну звітну дату, щоб оцінити потребу у резервах у своїй фінансовій звітності. Серед тих чинників, які беруться до уваги при прийнятті рішення про формування резерву, – характер судового процесу, вимоги або оцінки, судовий порядок і потенційний рівень збитків у тій юрисдикції, в якій судовий процес, вимога або оцінка мають місце, перебіг процесу, (включаючи його перебіг після дати складання фінансової звітності, але до дати її випуску), думки юристів, досвід, набутий у зв'язку з подібними суперечками і будь-яке рішення керівництва Компанії щодо того, як воно має намір відреагувати на судовий процес, вимогу чи оцінку.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

Податки та інші обов'язкові платежі в бюджет

Щодо інтерпретації складного податкового законодавства, змін у податковому законодавстві, а також сум і термінів отримання майбутнього оподатковуваного доходу існує невизначеність. Компанія не створює резерви під можливі наслідки перевірок, проведених податковими органами.

Відстрочені податкові активи визнаються за всіма невикористаним податковим збиткам в тій мірі, в якій є ймовірним отримання оподатковуваного прибутку, проти якого можуть бути зараховані податкові збитки.

Оцінка відстрочених податкових активів та зобов'язань

Приймаючи до уваги нестабільність податкової політики держави, оцінка відстрочених податкових активів і зобов'язань проводилась на основі суджень керівництва Компанії, які базувалися на інформації, наданої керівництвом на момент складання цієї фінансової звітності.

5. Нові МСФЗ та переглянуті стандарти та інтерпретації, що не набрали чинності

Компанія не застосовувала наступні МСФЗ та Інтерпретації до МСФЗ та МСБО, які були опубліковані, але не набрали чинності:

МСФЗ (IFRS) 17 "Страхові контракти"

В травні 2017 року Рада з МСФЗ випустила МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування», новий стандарт фінансової звітності для договорів страхування, який розглядає питання визнання і оцінки, подання та розкриття інформації. Коли МСФЗ (IFRS) 17 вступить в силу, він замінить собою МСФЗ (IFRS) 4 "Страхові контракти", який був випущений в 2005 році. МСФЗ (IFRS) 17 застосовується до всіх видів договорів страхування (т. е. страхування життя і страхування, відмінне від страхування життя, пряме страхування і перестрахування) незалежно від виду організації, яка випускає їх, а також до певних гарантій і фінансових інструментів з умовами дискреційної участі. Є кілька винятків зі сфери застосування.

Основна мета МСФЗ (IFRS) 17 полягає в наданні моделі обліку договорів страхування, яка є більш ефективною і поспідовною для страховиків. На відміну від вимог МСФЗ (IFRS) 4, які в основному базуються на попередніх місцевих облікових політиках, МСФЗ (IFRS) 17 надає всеобічну модель обліку договорів страхування, охоплюючи все доречні аспекти обліку.

В основі МСФЗ (IFRS) 17 лежить загальна модель, доповнена наступним:

- Певні модифікації для договорів страхування з умовами прямої участі (Метод змінної винагороди).
- Спрощений підхід (підхід на основі розподілу премії) в основному для короткострокових договорів.

МСФЗ (IFRS) 17 набуває чинності в ті періоди, починаючи з 1 січня 2021 р. або після цієї дати, при цьому необхідно буде навести порівняльну інформацію. Допускається дострокове застосування за умови, що організація також застосовує МСФЗ (IFRS) 9 і МСФЗ (IFRS) 15 на дату першого застосування МСФЗ (IFRS) 17 або до неї. Даний Стандарт не застосовується до Компанії.

Поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані компанії та спільні підприємства» - Продаж або внесок активів між інвестором та асоційованою компанією чи спільним підприємством.

Поправки розглядають протиріччя між МСФЗ 10 і МСБО 28, в частині обліку втрати контролю над дочірньою компанією, яка продається асоційованій компанії або спільному підприємству або вноситься в них. Поправки роз'яснюють, що прибутки чи збитки, які виникають в результаті продажу або внеску активів, що представляють собою бізнес, згідно з визначенням в МСФЗ 3, в угоді між інвестором і його асоційованою компанією чи спільним підприємством, визнаються в повному обсязі. Однак прибутки чи збитки, які виникають в результаті продажу або внеску активів, які не становлять собою бізнес, визнаються тільки в межах часток участі, наявних у інших, ніж компанія інвестора в асоційованій компанії чи спільному підприємстві.

Рада з МСФЗ відкладала дату вступу в силу цієї поправки на невизначений термін, але дозволяється дострокове застосування перспективно.

Зміни до Концептуальної основи фінансової звітності

Концептуальна основа фінансової звітності у новій редакції містить новий розділ про оцінку, рекомендації щодо відображення у звітності фінансових результатів, удосконалені визначення та рекомендації (зокрема, визначення зобов'язання) і роз'яснення таких важливих питань, як функції управління, обачливість та невизначеність оцінки у ході підготовки фінансової звітності.

Зміни вступають у силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2020 року або після цієї дати.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 3 - «Об'єднання я бізнесу»

Поправки уточнюють ключове визначення бізнесу.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

У колишньому визначенні під бізнесом розуміли сукупність видів діяльності та активів, які можна вести та якими можна управляти з метою забезпечення доходу в формі дивідендів, нижчих витрат або інших економічних вигід безпосередньо інвесторам або іншим власникам, членам чи учасникам.

За новим визначенням бізнес – це інтегрований набір процесів і активів, здатних до здійснення і управління з метою надання товарів або послуг клієнтам, генерування інвестиційного доходу (такого як дивіденди або відсотки) або генерування іншого доходу від нормальної діяльності.

Поправки застосовуються до періодів, що починаються 1 січня 2020 року або після цієї дати, дозволяється дострокове застосування. Поправка не матиме впливу на фінансову звітність Компанії.

Очікується, що поправки до визначення суттєвості не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Компанії Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» та МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» щодо визначення суттєвості

Рада з МСФЗ вирішила уточнити визначення суттєвості, зробивши його більш послідовним і відповідним для всіх стандартів. Колишнє визначення в МСБО 1 наголошувало на тому, що пропуск або неправильне відображення суттєвих елементів впливає на економічні рішення користувачів, прийнятих на основі фінансової звітності. У новому варіанті визначення інформація вважається істотною, якщо її пропуск, неправильне відображення або приховання її іншою інформацією в звітності може, відповідно до обґрунтovanих очікувань, вплинути на рішення основних користувачів фінансової звітності загального призначення, які приймають їх на основі такої фінансової звітності, що містить фінансову інформацію про конкретну організацію, що звітує.

Поправки застосовуються до періодів, що починаються 1 січня 2020 року або після цієї дати, дозволяється дострокове застосування. Поправка не матиме впливу на фінансову звітність Компанії.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

6. Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

Первісна вартість:

На 1 січня

Надходження

Вибуття

На 31 грудня

Амортизація та знецінення:

На 1 січня

Амортизація за рік

Вибуття

На 31 грудня

Чиста балансова вартість:

На 1 січня

На 31 грудня

	Офісне преміщення		
	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
На 1 січня	12 731	12 731	12 731
Надходження	-	-	-
Вибуття	-	-	-
На 31 грудня	12 731	12 731	12 731
Амортизація та знецінення:			
На 1 січня	(2 971)	(2 334)	(1 697)
Амортизація за рік	(636)	(637)	(637)
Вибуття	-	-	-
На 31 грудня	(3 607)	(2 971)	(2 334)
Чиста балансова вартість:			
На 1 січня	9 760	10 397	11 034
На 31 грудня	9 124	9 760	10 397

Станом на 31 грудня 2019, 31 грудня 2018, 1 січня 2018 року справедлива вартість Інвестиційної нерухомості складала 20 754 тис. грн., 22 705 тис. грн. та 24 657 тис. грн. відповідно. Справедлива вартість Інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2019 була оцінена незалежною професійною компанією - оцінювачем ТОВ «Експерт+» (м. Київ, Україна), з використанням наступних методичних підходів: ринкового та дохідного. Значення справедливої вартості Інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2018 та на 1 січня 2018 року ґрунтуються на результатах оцінки виконаних менеджментом Компанії.

7. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

Первісна вартість:

На 1 січня

Надходження

Вибуття

На 31 грудня

Амортизація та знецінення:

На 1 січня

Амортизація за рік

Вибуття

На 31 грудня

Чиста балансова вартість:

На 1 січня

На 31 грудня

	Ліцензії та програмне забезпечення		
	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
На 1 січня	2 498	195	205
Надходження	961	2 303	49
Вибуття	-	-	(59)
На 31 грудня	3 459	2 498	195
Амортизація та знецінення:			
На 1 січня	(427)	(121)	(137)
Амортизація за рік	(531)	(306)	(44)
Вибуття	-	-	59
На 31 грудня	(958)	(427)	(122)
Чиста балансова вартість:			
На 1 січня	2 071	74	68
На 31 грудня	2 501	2 071	73

8. Незавершені капітальні інвестиції

Незавершені капітальні інвестиції станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

На 1 січня

Надходження

Перекласифіковано до складу основних засобів

На 31 грудня

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
На 1 січня	3 362	697	1 396
Надходження	39 521	16 757	17 787
Перекласифіковано до складу основних засобів	(41 835)	(14 092)	(18 486)
На 31 грудня	1 048	3 362	697

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

9. Основні засоби

Основні засоби станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

	Будинки та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інструменти, прилади, інвентар	Інші основні засоби	Малоценінні необоротні матеріальні активи	Разом
На 1 січня 2018 року (без аудиту)	245	16 703	17 755	16 762	5 510	2 400	59 375
Надходження	31	2 493	3 100	4 472	281	1 411	11 788
Вибуття	-	-	(450)	-	-	-	(450)
На 31 грудня 2018 року (без аудиту)	276	19 196	20 405	21 234	5 791	3 811	70 713
Надходження	69	12 621	14 809	7 505	3 363	-	38 367
Вибуття	-	(186)	(2 792)	(264)	-	(3 811)	(7 053)
На 31 грудня 2019 року	345	31 631	32 422	28 475	9 154	-	102 027
Знос та знецінення:							
На 1 січня 2018 року (без аудиту)	(20)	(7 125)	(8 451)	(11 787)	(775)	(2 236)	(30 394)
Амортизація за рік	(23)	(1 916)	(3 055)	(1 957)	(482)	(1 437)	(8 870)
Вибуття	-	-	362	-	-	-	362
На 31 грудня 2018 року (без аудиту)	(43)	(9 041)	(11 144)	(13 744)	(1 257)	(3 673)	(38 902)
Амортизація за рік	(25)	(2 619)	(4 347)	(3 726)	(752)	-	(11 469)
Вибуття	-	99	2 262	263	-	3 673	6 297
На 31 грудня 2019 року	(68)	(11 561)	(13 229)	(17 207)	(2 009)	-	(44 074)
Чиста балансова вартість:							
На 1 січня 2018 року (без аудиту)	225	9 578	9 304	4 975	4 735	164	28 981
На 31 грудня 2018 року (без аудиту)	233	10 155	9 261	7 490	4 534	138	31 811
На 31 грудня 2019 року	277	20 070	19 193	11 268	7 145	-	57 953

Компанія використовує в своїй діяльності повністю зношенні основні засоби первісною вартістю 18 911 тисяч гривень (31 грудня 2018 року – 16 458 тисяч гривень та 1 січня 2018 року – 11 285 тисяч гривень).

У звітному періоді у Компанії не було витрат на позики, що мають безпосереднє відношення до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованих активів і, відповідно, витрати на позики не капіталізувались.

10. Довгострокова дебіторська заборгованість

Довгострокова дебіторська заборгованість станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлена безвідсотковими векселями зі строком погашення 31.12.2026 та довгостроковою дебіторською заборгованістю.

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Векселя отримані			
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 303	1 789	1 559
Резерв очікуваних кредитних збитків	13 839	88 300	17 447
Балансова вартість	15 131	90 000	18 988

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Сальдо резерву на початок періоду			
Очікувані кредитні збитки	(89)	(18)	-
Дохід від відновлення заборгованості	-	(71)	(18)
Використання резерву очікуваних кредитних збитків	78	-	-
Сальдо резерву на кінець періоду	(11)	(89)	(18)

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

Компанія відображає данні векселя за амортизованою вартістю таким чином:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Номінальна вартість	4 627	5 170	5 170
Дисконт	(3 324)	(3 381)	(3 611)
Балансова вартість	1 303	1 789	1 559

11. Оренда

Зобов'язання з операційної оренди - Компанія виступає як орендар

Компанія уклала ряд договорів оренди . Строк оренди за цими угодами становить до 10 років.

Зобов'язання Компанії за договорами оренди забезпечені правом власності орендодавця на орендовані активи. Як правило, Компанія не має права передавати або здавати орендовані активи в суборенду.

У Компанії також є деякі договори оренди транспортних засобів з строком оренди менше 12 місяців та таких, що мають низьку вартість. Відносно цих договорів Компанія застосовує звільнення від визнання, передбачені для короткострокової оренди та оренди активів з низькою вартістю.

Нижче представлена балансова вартість визнаних активів (приміщені) в формі права користування та її зміни протягом періоду:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Балансова вартість на 1 січня	3 491	4 182	-
Приріст	-	-	4 182
Витрати на амортизацію	(689)	(691)	-
Балансова вартість на 31 грудня	2 802	3 491	4 182

Нижче представлена балансова вартість зобов'язань з оренди (включених до складу процентних кредитів і позик) і їх зміни протягом періоду:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Балансова вартість на початок періоду	3 896	4 182	-
Приріст	-	-	4 182
Нарахування процентів	605	614	-
Платежі	(1 132)	(900)	-
Балансова вартість на 31 грудня	3 369	3 896	4 182
	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Довгострокові	2 733	3 369	3 896
Короткострокові	636	527	286
Разом	3 369	3 896	4 182

Нижче представлені суми, визнані у складі прибутку або збитку:

	2019	2018 (без аудиту)
Витрати по амортизації активів у формі права власності	689	691
Процентні витрати по зобов'язанням з оренди	605	614
Витрати по короткостроковій оренді, що визнані у складі адміністративних витрат	-	-
Разом	1 294	1 305

Зобов'язання з операційної оренди - Компанія виступає як орендодавець

Мінімальна орендна плата до отримання у майбутніх періодах за договорами оренди станом на 31 грудня складає:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Протягом одного року	1 147	1 252	637
Понад одного року, але не більше п'яти років	-	53	-
Понад п'ять років	-	-	-
Разом	1 147	1 305	637

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

12. Запаси

Запаси станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Сировина і матеріали			
Запасні частини	69 224	171 417	118 278
Паливо	-	681	-
Інші матеріали	310	635	1 027
Незавершене виробництво	134	205	211
Товари	16 000	7 976	6 895
Разом	17 764	67 173	796
	103 432	248 087	127 207

13. Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги та інша поточна заборгованість станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлена таким чином:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Розрахунки за будівельні послуги	444 530	181 555	177 040
Розрахунки за товари	100 692	81 850	30 688
Резерв під очікувані кредитні збитки	(4 045)	(26 229)	(25 294)
Разом	541 177	237 176	182 434

Практика укладених договорів на реалізацію продукції, товарів, робіт та послуг передбачає ту обставину що після відвантаження (передачі) товару та послуг клієнту у Компанії вінкає право на безумовну компенсацію, тобто для отримання Компанією компенсації (оплати) за відвантажену продукцію, товари, роботи та послуги необхідний лише плин часу. Оскільки у Компанії виникає теперішнє право на сплату, навіть при тому, що ця сума у майбутньому може підлягати поверненню, суми очікуваної компенсації (оплати) не є контрактними активами, а визнаються дебіторською заборгованістю.

Станом на 31.12.2019 року дебіторська заборгованість номінальною вартістю 4 045 тис. гривень (на 31.12.2018 року – 26 229 тис. гривень та на 01.01.2018 року – 25 294 тис. гривень) була знецінена в повному обсязі. Зміни у резерві на знецінення дебіторської заборгованості (резерві очікуваних кредитних збитків) наведені нижче:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Сальдо резерву на початок періоду			
Очікувані кредитні збитки	(26 229)	(25 294)	-
Дохід від відновлення заборгованості	-	(935)	(25 294)
Використання резерву очікувані кредитні збитки	22 184	-	-
Сальдо резерву на кінець періоду	(4 045)	(26 229)	(25 294)

За строками виникнення дебіторська заборгованість представлена у такий спосіб:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
До 30 днів	374 337	185 945	144 299
Від 31 до 60 днів	41 924	45 101	29 529
Від 61 до 180 днів	125 501	5 109	7 676
Від 181 до 360 днів	118	1 527	1 384
Понад 360 днів	3 342	25 723	24 840
Резерв під очікувані кредитні збитки	(4 045)	(26 229)	(25 294)
Разом	541 177	237 176	182 434

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

Із затримкою платежу до 30 днів
Із затримкою платежу до 31-60 днів
Із затримкою платежу до 61- 180 днів
Із затримкою платежу 181- 360 днів
Із затримкою платежу понад 360 днів

Разом

	31.12.2019	
Загальна вартість	Очікувані кредитні збитки	Коефіцієнт очікуваних кредитних збитків
374 337	303	0,08%
41 924	62	0,15%
125 501	334	0,27%
118	4	3,39%
3 342	3 342	100,00%
545 222	4 045	0,74%

Із затримкою платежу до 30 днів
Із затримкою платежу до 31-60 днів
Із затримкою платежу до 61- 180 днів
Із затримкою платежу 181- 360 днів
Із затримкою платежу понад 360 днів

Разом

	31.12.2018 (без аудиту)	
Загальна вартість	Очікувані кредитні збитки	Коефіцієнт очікуваних кредитних збитків
185 945	187	0,10%
45 101	169	0,37%
5 109	105	2,06%
1 526	44	2,88%
25 724	25 724	100,00%
263 405	26 229	9,96%

Із затримкою платежу до 30 днів
Із затримкою платежу до 31-60 днів
Із затримкою платежу до 61- 180 днів
Із затримкою платежу 181- 360 днів
Із затримкою платежу понад 360 днів

Разом

	01.01.2018 (без аудиту)	
Загальна вартість	Очікувані кредитні збитки	Коефіцієнт очікуваних кредитних збитків
144 299	145	0,10%
29 529	110	0,37%
7 676	158	2,06%
1 384	41	2,96%
24 840	24 840	100,00%
207 728	25 294	12,18%

14. Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами

Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлена таким чином:

Аванси по розрахункам за харчові продукти
Аванси за будматеріали
Аванси за металоконструкції
Аванси за обладнання
Аванси за будівельно-монтажні роботи

Разом

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
114 849	116 293	151 355	
32 239	25 016	16 514	
25 323	14 985	20 570	
585	11 466	14 889	
1 943	7 097	4 116	
174 939	174 857	207 444	

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

15. Гроші та їх еквіваленти

Гроші та їх еквівалентів станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:
До грошових коштів та їх еквівалентів Компанія відносить готівку в касі, кошти на поточних рахунках в банках та короткострокові високоліквідні фінансові інвестиції, які вільно конвертуються у певні суми грошових коштів і які характеризуються незначним ризиком зміни вартості. Щодо грошових коштів на звітні дати відсутні будь-які обмеження або обтяження.

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Рахунки в банках	30 530	31 951	44 173
Грошові кошти в касі	5	8	-
Разом	30 535	31 959	44 173

	2019	2018 (без аудиту)	2017 (без аудиту)
Грошові кошти в гривнях	9 826	10 783	23 605
Грошові кошти у євро	13 757	12 915	4 066
Грошові кошти у доларах США	6 947	8 253	16 502
Разом	30 530	31 951	44 173

Грошові кошти на рахунках компанії у розрізі банків станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

Банк	Рейтинг	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
		(без аудиту)	(без аудиту)	(без аудиту)
ПАТ АБ «Південний»	AA	16 743	11 218	28 884
АТ «Укрексімбанк»	AA	13 711	20 731	15 286
АТ КБ «Приватбанк»	AA	49	1	2
АТ «Укросіббанк»	AAA	27	1	1
Разом		30 530	31 951	44 173

16. Зареєстрований (пайовий) капітал

Статутний капітал затверджений, випущений і повністю сплачений та станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

Учасник	% володіння	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
		(без аудиту)	(без аудиту)	(без аудиту)
Беверлон Холдингс Лімітед Кіпр	88,83%	6 644	6 644	6 644
ТОВ «КУА «Альтус Ассетс Активітіс»	11,05%	827	827	827
Глущенко В'ячеслав Іванович	0,12%	9	9	9
Разом	100,00%	7 480	7 480	7 480

Фактичним кінцевим бенефіціарним власником Компанії є Кіптик Валерій Антонович

17. Довгострокові кредити банків та інші довгострокові зобов'язання

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Займи отримані	371 705	379 827	384 531
Довгострокова кредиторська заборгованість	-	104 962	-
Довгострокові векселі видані	-	5 544	6 959
Довгострокові зобов'язання з оренди	2 733	3 369	3 895
Разом	374 438	493 702	395 385

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

18. Кредити банків та займи

Кредити банків та займи станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

			31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Довгострокові займи					
ТОВ «КУА «Альтус Ассетс Активітіс»			371 705	379 827	384 531
Короткострокові кредити банків					
АТ «Укрексімбанк»			131 901	99 713	79 990
Разом кредитів			503 606	479 540	464 521
Нараховані відсотки			11 283	10 884	9 590
Разом			514 889	490 424	474 111
Кредитор	Валюта	Вид	%	Строк	31.12.2019
ТОВ «КУА «Альтус Ассетс Активітіс»	UAH	займ	30,00%	31.03.22	371 705
АТ "Укрексімбанк"	UAH	кредитна лінія	21,44%	02.07.21	131 901
АТ "Укрексімбанк"	UAH	кредитна лінія	18,50%	31.07.19	-
АТ "Укрексімбанк"	UAH	кредитна лінія	16,50%	18.10.18	-
Нараховані відсотки	UAH				99 713
Разом					79 990
					11 283
					10 884
					9 590
					514 889
					490 424
					474 111

За одержаними кредитами застовою є договір поруки наданий ТОВ «ТК «Дніпровський»

19. Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

			31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Кредиторська заборгованість за агентську винагороду					
Кредиторська заборгованість за будівельні матеріали			142 955	99 334	49 615
Кредиторська заборгованість за будівельно монтажні послуги			122 962	36 014	20 316
Кредиторська заборгованість перед іншими постачальниками			56 469	24 139	21 827
Разом			8 132	10 791	7 520
			330 518	170 278	99 278

20. Зобов'язання перед бюджетом

Зобов'язання перед бюджетом станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

			31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Податок на прибуток					
ПДВ до сплати			1 206	1125	573
Податок з доходу фізичних осіб до сплати			1 144	-	3 316
Інші			426	289	148
Разом			66	46	34
			2 842	1 460	4 071

21. Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами станом на 31 грудня 2018 та 01 січня 2018 років представлена авансами отриманими Компанією за майбутні роботи та послуги.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

22. Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків

Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків станом на 31 грудня 2018 та 01 січня 2018 років представлена заборгованістю Компанією перед підзвітними особами.

23. Інші поточні зобов'язання

Інші поточні зобов'язання станом на 31 грудня 2019, 2018 та 01 січня 2018 років представлені таким чином:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Розрахунки з ПДВ	29 027	28 772	34 293
Інша кредиторська заборгованість	60	36	-
Разом	29 087	28 808	34 293

Розрахунки з ПДВ являють собою суми податкового криditу з ПДВ, які були сформовані щодо виданих авансів постачальникам

24. Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)

За роки, що закінчилися 31 грудня 2019 та 2018, чистий доход включав:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Дохід від будівельно монтажних робіт	1 391 927	1 091 864
Дохід від реалізації товарів	454 239	102 434
Разом	1 846 166	1 194 298

25. Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)

За роки, що закінчилися 31 грудня 2019 та 2018, собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) включала:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Собівартість від будівельно монтажних робіт	1 145 486	893 601
Собівартість реалізації товарів	432 089	91 187
Разом	1 577 575	984 788

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Заробітна плата та відповідні нарахування	39 934	24 932
Матеріальні затрати	1 340 044	799 842
Знос та амортизація	10 153	5 551
Послуги сторонніх організацій	187 444	154 463
Разом	1 577 575	984 788

26. Адміністративні витрати

За роки, що закінчилися 31 грудня 2019 та 2018, адміністративні витрати включали:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Заробітна плата та відповідні нарахування	17 848	11 268
Професійні послуги	7 358	2 897
Знос і амортизація	6 076	4 804
Матеріальні витрати	2 488	1 726
Послуги банків	689	718
Податки та збори	129	104
Інші адміністративні витрати	476	48
Разом	35 064	21 565

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

27. Витрати на збут

За роки, що закінчилися 31 грудня 2019 та 2018, витрати на збут включали:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Комісійна винагорода	6 630	1 012
Агентська винагорода	60 922	50 412
Знос і амортизація	146	146
Інші витрати на збут	618	145
Разом	68 316	51 715

28. Інші операційні доходи (витрати)

За роки, що закінчилися 31 грудня 2019 та 2018, інші операційні доходи (витрати) включали:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Доходи (Витрати) від операційних курсових різниць	22 242	(1 006)
Дохід від реалізації товарів, запасів	13 947	(678)
Нестачі і втрати від псування цінностей	1 171	40
Штрафи та пені	(1 071)	(219)
Дохід від операційної оренди	(200)	(837)
Витрати по доставці та транспортуванні товарів	1 812	2 252
	(11 839)	(2 148)
Разом	246	11
	26 308	(2 585)

29. Фінансові витрати (доходи)

За роки, що закінчилися 31 грудня 2019 та 2018, фінансові доходи (витрати) включали:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Відсотки за банківськими кредитами	118 911	119 887
Відсотки отримані	(378)	(764)
Відсотки нараховані по довгостроковим зобов'язанням з оренди	605	614
Амортизація дисконту по довгостроковим зобов'язанням	25 313	(16 860)
Разом	144 451	102 877

30. Витрати з податку на прибуток та відстрочені податки

За роки, що закінчилися 31 грудня 2019 та 2018, Компоненти витрат по сплаті податку на прибуток подані таким чином:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Поточні витрати з податку на прибуток	(4 515)	(2 775)
Вигоди з відстроченого податку на прибуток	(4 293)	455
Разом	(8 808)	(2 320)

Витрати з податку на прибуток у співвідношенні з прибутком представлена в такий спосіб:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Прибуток до оподаткування	47 068	30 691
Витрати / (з податку на прибуток згідно діючої ставки (18 %)	(8 472)	(5 524)
Податковий ефект від статей, що не підлягають оподаткуванню	(336)	3 204
Разом	(8 808)	(2 320)

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

Відмінності між МСФЗ та податковим законодавством України призводять до виникнення тимчасових різниць між балансовою вартістю активів та зобов'язань з метою складання фінансової звітності та базою для розрахунку податку на прибуток. Нижче наведено податковий ефект змін тимчасових різниць, який відображеного у звіті про фінансовий стан:

	31.12.2019	Відображеного у прибутках (збитках)	31.12.2018 (без аудиту)	Відображеного у прибутках (збитках)	01.01.2018 (без аудиту)
Відстрочені податкові активи					
Торгова та інша дебіторська заборгованість	730	(4 616)	5 346	140	5 206
Торгова та інша кредиторська заборгованість	49	(50)	99	75	24
Основні засоби	5	5	-	-	-
Відстрочені податкові зобов'язання					
Торгова та інша кредиторська заборгованість	-	368	(368)	240	(608)
Чисті відстрочені податкові активи	784	(4 293)	5 077	455	4 622
Відстрочені податкові активи / (зобов'язання) визнані у звіті про фінансовий стан		(4 293)		455	
	31.12.2019		31.12.2018 (без аудиту)		01.01.2018 (без аудиту)
Відстрочені податкові активи		784	5 445	5 230	
Відстрочені податкові зобов'язання		-	(368)	(608)	
Чисті відстрочені податкові активи визнані у звіті про фінансовий стан		784	5 077	4 622	

31. Зміни в зобов'язаннях, обумовлених фінансовою діяльністю

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Кредити банків (примітка 18)	503 606	479 540	464 521
Відсотки до сплати (примітка 18)	11 283	10 884	9 590
Заборгованість по оренді (примітка 11)	3 369	3 896	4 182
Разом	518 258	494 320	478 293

Зміни в зобов'язаннях, обумовлених фінансовою діяльністю, представлені таким чином:

	Кредити банків та займи	Відсотки до сплати	Заборгованість по оренді	Разом зобов'язання від фінансової діяльності
На 1 січня 2018 року	464 521	9 590	4 182	478 293
Рух коштів	15 019	(118 593)	(900)	(104 474)
Негрошові потоки	-			
Нараховані відсотки	-	119 887	614	120 501
На 31 грудня 2018 року	479 540	10 884	3 896	494 320
Рух коштів	24 066	(118 512)	(1 132)	(95 578)
Негрошові потоки	-			
Нараховані відсотки	-	118 911	605	119 516
На 31 грудня 2019 року	503 606	11 283	3 369	518 258

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

32. Розкриття інформації про пов'язані сторони

Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснює значний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень. Таке визначення пов'язаної сторони може відрізнятися від визначення відповідно до законодавства України.

Компанія розкриває інформацію про операції з пов'язаними сторонами окрім за такими категоріями:

- Учасники Компанії,
- Інші пов'язані сторони,
- Ключовий управлінський персонал, до якого належать директор, директор з виробництва, директор з якості та головний бухгалтер

Аналогічні за характером статті можуть розкриватися у сукупності, за винятком випадків, коли роздільне розкриття інформації необхідно для розуміння того, як операції між пов'язаними сторонами впливають на фінансову звітність підприємства.

Інформація про те, що операції між пов'язаними сторонами проводились на умовах, ідентичних до умов, на яких обґрунтують операції між непов'язаними сторонами, розкривається тільки в разі, якщо такі умови можна обґрунтывать.

Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) Кіптик Валерій Антонович

Операції та залишки з пов'язаними сторонами

Наведена нижче таблиця містить інформацію про загальні суми операцій з пов'язаними сторонами за 2019 та 2018 роки.

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Продажі пов'язаним сторонам:		
Дохід від реалізації	-	6 744
Придбання у пов'язаних сторін:		
Покупки у пов'язаних сторін	69	39
Нарахування процентів	108 042	117 726

Залишки в розрахунках між Компанією і пов'язаними сторонами на 31 грудня 2019, 2018 та 2017 представлені нижче:

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Заборгованість пов'язаних сторін			
Поточна дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 596	1 609	17
Заборгованість перед пов'язаними сторонами			
Займи	381 006	389 172	394 122
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	4	40	6

Операції з пов'язаними сторонами проводились на умовах, які не обов'язково є доступними для сторін, які не є зв'язаними. Залишки в розрахунках з пов'язаними сторонами нічим не забезпечені, є безпроцентними, і будуть погашені грошовими коштами.

Операції з провідним управлінським персоналом

Винаходода провідного управлінського персоналу за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року представлена у формі короткострокових винаходод в сумі 1 488 тис. грн. (2018 рік: 903 тис. грн.).

33. Фактичні і потенційні зобов'язання

Потенційні зобов'язання

Судові процеси

У ході своєї діяльності Компанія приймає участь у різних судових процесах, жоден з яких, сукупно або окремо, не зробив істотного несприятливого впливу на Компанію, крім тих, які вже відображені у фінансовій звітності. На думку керівництва, вирішення усіх питань, крім відображені у звіті, не зробить істотного впливу на фінансовий стан або результати діяльності Компанії.

Оподаткування

У результаті нестабільної економічної ситуації в Україні податкові органи України приділяють все більшу увагу діловим колам. Зважаючи на це, закони і постанови, що впливають на діяльність підприємств, продовжують стрімко змінюватися. Ці зміни характеризуються нездовільним складанням законопроектів, неоднозначними трактуваннями і арбітражним застосуванням з боку держави.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

Компанія проводить свою операційну діяльність в Україні. Українське законодавство та нормативні акти, що регулюють сферу оподатковування та інші аспекти діяльності, включаючи валютний контроль, трансферне ціноутворення та митне законодавство, продовжують дуже часто змінюватися. Положення законів і нормативних документів за звичай є не чіткими, і трактуються по - різному місцевими, регіональними та державними органами, а також іншими урядовими установами. Подальший економічний розвиток України значною мірою залежить від регулятивній та політичних сферах.

Керівництво Компанії має достатні підстави відстоюти власні позиції по дотриманню всіх норм, і малоймовірно, що будь - які суттєві виплати виникнуть через інтерпретацію та застосування податкового законодавства. Разом з тим, правомірність своїх позицій, оскільки деякі законодавчі акти потребують додаткових пояснень до їх застосування від профільних міністерств. На жаль ці роз'яснення не завжди з'являються у потрібний термін. Є непоодинокі випадки, коли замість офіційних роз'яснень і внесення змін у закони виходять роз'яснення податкових органів, які суперечать одне одному, що призводить до розбіжностей у трактуванні українського податкового законодавства. Можливе непослідовне застосування та трактування українського податкового законодавства створює ризик претензій та пред'явлення додаткових податкових зобов'язань та штрафів з боку податкових органів. Такі претензії, у випадку їхнього задоволення, можуть мати значний вплив.

34. Політика управління ризиками

Компанія відстежує і управляє фінансовими ризиками, які виникають в ході її діяльності. Цими ризиками є кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

Основні фінансові зобов'язання Компанії включають кредити та позики і торговельну та іншу кредиторську заборгованість. Основною метою даних фінансових зобов'язань є фінансування операцій Компанії для підтримки її діяльності. Фінансовими активами, якими володіє Компанія, є торговельна та інша дебіторська заборгованість і грошові кошти.

Категорії фінансових інструментів

	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
Фінансові активи			
Довгострокова дебіторська заборгованість	15 131	90 000	18 988
Гроші та їх еквіваленти	30 535	31 959	44 173
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	541 177	237 176	182 434
Фінансові зобов'язання			
Інші довгострокові зобов'язання	-	110 507	6 959
Зобов'язання з довгострокової оренди	3 369	3 896	4 182
Кредити банків та довгострокові займи	514 889	490 424	474 111
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	330 518	170 278	99 278

Кредитний ризик

Кредитний ризик - це ризик невиконання контрагентами договірних зобов'язань і виникнення у Компанії пов'язаних із цим збитків.

Компанія структурує рівень свого кредитного ризику шляхом встановлення лімітів на максимальну суму ризику щодо одного споживача або групи споживачів. Однак, ліміти щодо рівня кредитного ризику не можуть застосовуватися до усіх споживачів.

Фінансові інструменти, які потенційно створюють значний кредитний ризик, у більшості включають дебіторську заборгованість, грошові кошти та їх еквіваленти й депозити.

Дебіторська заборгованість представлена за вирахуванням оцінюваних кредитних збитків.

Компанія не вимагає застави по фінансових активах. Керівництво розробило кредитну політику й потенційні кредитні ризики постійно відслідковуються.

Кредитний ризик підприємства відслідковується й аналізується в кожному конкретному випадку, і керівництво вважає, що кредитний ризик адекватно відображені у резервах сумнівних боргів.

Компанія створює резерв під знецінення в сумі, що представляє собою оцінку керівництвом понесених збитків від дебіторської заборгованості по основній діяльності і іншій дебіторській заборгованості та інвестицій.

Основними компонентами цього резерву є резерв під покриття збитків від конкретних активів, які є значними окремо, і резерв під покриття понесених, але ще не виявлених збитків підприємства від аналогічних активів.

Перед прийняттям нового клієнта Компанія використає внутрішню кредитну систему для оцінки якості потенційного клієнта.

Кредитний ризик, притаманний іншим фінансовим активам Компанії, які включають грошові кошти та їх еквіваленти та депозити, здебільшого виникає внаслідок не спроможності контрагента розрахуватися за своїми зобов'язаннями перед Компанією.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше:**

Сума максимального розміру ризику в таких випадках дорівнює балансової вартості відповідних фінансових інструментів.

Ринковий ризик

Ринковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовим інструментом коливатиметься внаслідок змін ринкових цін. Ринкові ціни включають в себе чотири типи ризику: ризик змін інструментів капіталу. Фінансові інструменти, піддані ринкового ризику включають в себе кредити та позики, а також фінансові активи, доступні для продажу.

Ризик зміни процентної ставки

Ризик зміни процентної ставки - це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовим інструментом коливатиметься зважаючи змін ринкових процентних ставок. Ризик зміни ринкових процентних ставок відноситься до боргових зобов'язання Компанії з плаваючою процентною ставкою. Компанія управлює ризиком зміни процентних ставок, використовуючи кредити і позики з фіксованою процентною ставкою.

<u>Вплив на прибуток до оподаткування</u>	<u>Збільшення / зменшення</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u> <u>(без аудиту)</u>
Зміна процентної ставки	2%	2 378	2 398
Зміна процентної ставки	-2%	(2 378)	(2 398)

Валютний ризик

Відповідно до МСФЗ 7, валютний ризик виникає за фінансовими інструментами у валюти, яка не є функціональною, і є монетарними за характером; ризики, пов'язані з перерахунком валют, не враховуються. Валютний ризик виникає, переважно, по нефункціональному валутам, в яких Компанія має фінансові інструменти. У таблиці надані років:

Категорії фінансових інструментів

<u>31.12.2019</u>	<u>UAH</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>Разом</u>
Фінансові активи				
Довгострокова дебіторська заборгованість	15 131	-	-	15 131
Гроші та їх еквіваленти	9 826	6 947	13 757	30 530
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	540 651	-	526	541 177
Разом	565 608	6 947	14 283	586 838
Фінансові зобов'язання				
Інші довгострокові зобов'язання	-	-	-	-
Зобов'язання з довгострокової оренди	3 369	-	-	3 369
Кредити банків та довгострокові займи	514 889	-	-	514 889
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	179 885	148 896	1 737	330 518
Разом	698 143	148 896	1 737	848 776
Чиста позиція	(132 535)	(141 949)	12 546	(261 938)
<u>31.12.2018 (без аудиту)</u>	<u>UAH</u>	<u>USD</u>	<u>EUR</u>	<u>Разом</u>
Фінансові активи				
Довгострокова дебіторська заборгованість	90 000	-	-	90 000
Гроші та їх еквіваленти	10 791	8 253	12 915	31 959
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	236 436	524	216	237 176
Разом	337 227	8 777	13 131	359 135
Фінансові зобов'язання				
Інші довгострокові зобов'язання	110 507	-	-	110 507
Зобов'язання з довгострокової оренди	3 896	-	-	3 896
Кредити банків та довгострокові займи	490 424	-	-	490 424
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	64 515	105 763	-	170 278
Разом	669 342	105 763	-	775 105
Чиста позиція	(332 115)	(96 986)	13 131	(415 970)

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

01.01.2018 (без аудиту)	UAH	USD	EUR	Разом
Фінансові активи				
Довгострокова дебіторська заборгованість	18 988	-	-	18 988
Гроші та іх еквіваленти	23 605	16 502	4 066	44 173
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	182 434	-	-	182 434
Разом	225 027	16 502	4 066	245 595
Фінансові зобов'язання				
Інші довгострокові зобов'язання	6 959	-	-	6 959
Зобов'язання з довгострокової оренди	4 182	-	-	4 182
Кредити банків та довгострокові займи	474 111	-	-	474 111
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	42 816	7 733	48 729	99 278
Разом	528 068	7 733	48 729	584 530
Чиста позиція	(303 041)	8 769	(44 663)	(338 935)

Аналіз чутливості до валютного ризику.

Компанія в основному схильна до ризику зміни курсу долара США та Євро.

У таблиці нижче представлені дані про можливий вплив підвищення або зниження української гривні на 10% по відношенню до відповідних валют. Аналіз чутливості до ризику розглядає тільки залишки по грошовим статтям, вираженим в іноземній валюті, та коригує перерахунок цих залишків на звітну дату за умови 5-відсоткового зміни курсів валют.

Вплив на прибуток до оподаткування	Збільшення / зменшення	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)
Зміна валютного курсу долара США	10%	14 195	9 699
Зміна валютного курсу долара США	-10%	(14 195)	(9 699)
Зміна валютного курсу Євро	10%	(1 255)	(1 313)
Зміна валютного курсу Євро	-10%	1 255	1 313

Ризик ліквідності

Підхід керівництва Компанії до вирішення проблем ліквідності ґрунтуються на ефективному здійсненні операційної діяльності та залученні фінансування для покриття потреб в оборотному капіталі.

Компанія здійснює контроль ризику нестачі грошових коштів шляхом планування поточної ліквідності. За допомогою цього інструменту аналізуються терміни платежів, пов'язаних з фінансовими інвестиціями та грошові потоки від операційної діяльності. Метою Компанії є підтримка балансу між безперервністю фінансування і гнучкістю шляхом використання банківських овердрафтів, банківських кредитів, векселів.

Нижче наведена інформація щодо договірних недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Компанії в розрізі строків погашення цих зобов'язань.

31.12.2019	У звіті про фінансовий стан	Менше 6 місяців	6 місяців – 1 рік	Більше 1 року	Разом
Фінансові зобов'язання					
Інші довгострокові зобов'язання	-	-	-	-	-
Зобов'язання з довгострокової оренди	3 369	572	1 144	3796	5 512
Кредити банків та довгострокові займи	514 889	-	143 184	371 705	514 889
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	330 518	330 518	-	-	330 518
Разом	848 776	331 090	144 328	375 501	850 919

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

31.12.2018 (без аудиту)

	У звіті про фінансовий стан	Менше 6 місяців	6 місяців – 1 рік	Більше 1 року	Разом
Фінансові зобов'язання					
Інші довгострокові зобов'язання	110 507			147 654	147 654
Зобов'язання з довгострокової оренди	3 896	572	1 144	4 941	6 657
Кредити банків та довгострокові займи	490 424		110 597	379 827	490 424
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	170 278	170 278	-	-	170 278
Разом	775 105	170 850	111 741	532 422	815 013

01.01.2018 (без аудиту)

	У звіті про фінансовий стан	Менше 6 місяців	6 місяців – 1 рік	Більше 1 року	Разом
Фінансові зобов'язання					
Інші довгострокові зобов'язання	6 959	-	-	10 338	10 338
Зобов'язання з довгострокової оренди	4 182	572	1 144	6 086	7 802
Кредити банків та довгострокові займи	474 111	-	89 580	384 531	474 111
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	99 278	99 278	-	-	99 278
Разом	584 530	99 850	90 724	400 955	591 529

Управління капіталом

Компанія здійснює управління капіталом для забезпечення безперервної діяльності Компанії в осяжному майбутньому і одночасної максимізації прибутку власників за рахунок оптимізації співвідношення відношення капіталом не було.

Співвідношення прибутку до оподаткування до суми власного капіталу на 31 грудня 2019 та 2018 років представлено наступним чином:

	31.12.2019 (без аудиту)	31.12.2018 (без аудиту)
Прибутку до оподаткування	47 068	30 691
Разом капітал	59 817	21 557
Співвідношення прибутку від операцій до суми власного капіталу -%	79%	142%

35. Оцінка за справедливою вартістю

В таблиці нижче представлена ієрархія джерел оцінок справедливої вартості активів та зобов'язань Компанії за справедливою вартістю.

Ієрархія джерел оцінок активів за справедливою вартістю станом на 31 грудня 2019 року

	Разом	Оцінка справедливої вартості з використанням		
		Котирувань на активних ринках	Значні спостережувані вихідні дані	Значні неспостережувані вихідні дані
		(Рівень 1)	(Рівень 2)	(Рівень 3)
Активи, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 36):				
Довгострокова дебіторська заборгованість	15 131	-	15 131	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	541 177	-	541 177	-
Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 36):				
Інші довгострокові зобов'язання	-	-	-	-
Зобов'язання з довгострокової оренди	3 369	-	3 369	-
Кредити банків та довгострокові займи	514 889	-	514 889	-
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	330 518	-	330 518	-

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше

Ієрархія джерел оцінок активів за справедливою вартістю станом на 31 грудня 2018 року

	Разом	Оцінка справедливої вартості з використанням		
		Котирувань на активних ринках (Рівень 1)	Значні спосте- режувані вихідні дані (Рівень 2)	Значні неспос- тережувані вихідні дані (Рівень 3)
Активи, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 36):				
Довгострокова дебіторська заборгованість	90 000	-	90 000	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	237 176	-	237 176	-
Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 36):				
Інші довгострокові зобов'язання	110 507	-	110 507	-
Зобов'язання з довгострокової оренди	3 896	-	3 896	-
Кредити банків та довгострокові займи	490 424	-	490 424	-
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	170 278	-	170 278	-

Ієрархія джерел оцінок активів за справедливою вартістю станом на 31 грудня 2017 року

	Разом	Оцінка справедливої вартості з використанням		
		Котирувань на активних ринках (Рівень 1)	Значні спосте- режувані вихідні дані (Рівень 2)	Значні неспос- тережувані вихідні дані (Рівень 3)
Активи, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 36):				
Довгострокова дебіторська заборгованість	18 988	-	18 988	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	182 434	-	182 434	-
Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 36):				
Інші довгострокові зобов'язання	6 959	-	6 959	-
Зобов'язання з довгострокової оренди	4 182	-	4 182	-
Кредити банків та довгострокові займи	474 111	-	474 111	-
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	99 278	-	99 278	-

За звітний період переведення між Рівнем 1 та Рівнем 2 джерел справедливої вартості не здійснювались.

36. Справедлива вартість фінансових інструментів

Фінансові активи і фінансові зобов'язання Компанії містять грошові кошти, фінансові активи, дебіторську і кредиторську заборгованості, облігації, векселі та позики. Облікова політика щодо їхнього визнання та оцінки розкривається у відповідних розділах цих приміток.

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

Нижче наведене порівняння балансової та справедливої вартості фінансових інструментів Компанії, відображеніх у фінансовій звітності, за категоріями.

ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОЛЬВІЯ»

**Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
в тис. грн., якщо не зазначено інше**

	Балансова вартість			Справедлива вартість		
	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)	31.12.2019	31.12.2018 (без аудиту)	01.01.2018 (без аудиту)
<u>Фінансові активи, що обліковуються за амортизованою собівартістю:</u>						
Довгострокова дебіторська заборгованість	15 131	90 000	18 988	15 131	90 000	18 988
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	541 177	237 176	182 434	541 177	237 176	182 434
Фінансові активи разом	556 308	327 176	201 422	556 308	327 176	201 422
<u>Фінансові зобов'язання, що обліковуються за амортизованою собівартістю:</u>						
Інші довгострокові зобов'язання	-	110 507	6 959	-	110 507	6 959
Зобов'язання з довгострокової оренди	3 369	3 896	4 182	3 369	3 896	4 182
Кредити банків та довгострокові займи	514 889	490 424	474 111	514 889	490 424	474 111
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	330 518	170 278	99 278	330 518	170 278	99 278
Фінансові зобов'язання разом	848 776	775 105	584 530	848 776	775 105	584 530

37. Події після звітної дати

Наприкінці 2019 року розпочалася епідемія коронавірусу SARS-CoV-2, яка спочатку вразила Китай, а на початку 2020 року перетворилася на пандемію та охопила усі країни світу. З метою стримування наслідків пандемії було запроваджено значні обмежувальні заходи більшістю країн світу. Усі ці фінансові, економічні та фізичні заходи, спрямовані за захист життя населення, сповільнюють темпи розвитку світової економіки та можуть викликати глобальну економічну кризу. На даний момент неможливо достовірно оцінити терміни дії обмежувальних заходів та потенційний вплив поточної ситуації на економіку окремих країн та ділове середовище, в якому працюють юридичні та фізичні особи.

11 березня 2020 Кабінет міністрів України прийняв постанову "Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19", якою на території України встановлено карантин з 12 березня до 3 квітня 2020 р з можливістю пролонгацією. 17 березня 2020 року було прийнято Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню та поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)", яким було внесені зміни до ряду законів України. 25 березня Кабінетом міністрів України було продовжено дію карантину до 24 квітня 2020 року та запроваджено режим надзвичайної ситуації на всій території України.

В умовах продовження епідемії коронавірусу Covid-19 та в період дії карантину значно ускладнено умови ведення бізнесу через значні заборони, спрямовані на стримування розповсюдження захворювання, що суттєво впливають на діяльність підприємств. Крім того, існує значний ризик того, що через розповсюдження хвороби, співробітники Підприємства наражаються на ризик захворювання та неможливості виконувати свої обов'язки деякий час.

Керівництво Підприємства запровадило заходи для запобігання значного впливу подій, що відбуваються у за умови існування епідемії, на діяльність, проте керівництво Підприємства не може достовірно оцінити вплив поточної ситуації на діяльність в цілому.

На даний момент керівництво вважає, що Підприємство зможе продовжувати свою діяльність на безперервній основі та фінансова звітність не потребує коригувань через обмеження, накладені поточними обставинами на діяльність Підприємства та неспроможність Підприємства та його контрагентів виконувати свої обов'язки своєчасно та у повному обсязі.

Керівництво здійснює постійний моніторинг поточної ситуації в цілому. У випадку суттєвих змін поточного стану або у випадку введення надзвичайного стану в країні чи настання інших подій, які суттєво вплинуть на діяльність Підприємства, керівництво буде оцінювати вплив цих подій на діяльність Підприємства, а також приймати рішення про необхідність коригування даних фінансової звітності та оприлюднення такої інформації.