

# Титульний аркуш

26.04.2019

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 2/12/2018

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами) (далі - Положення).

Директор

(посада)

(підпис)

Власюк П.М.

(прізвище та ініціали керівника)

## Річна інформація емітента цінних паперів (річний звіт) за 2018 рік

### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто"
2. Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 30994450
4. Місцезнаходження: 79008, Україна, Львівська обл., Галицький р-н, м. Львів, Валова, 29/8
5. Міжміський код, телефон та факс: (032) 242-26-86, (032) 242-26-87
6. Адреса електронної пошти: nataliya\_pb@novemisto.com
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності):
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, 804, DR/00001/APA

### II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Повідомлення розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

<http://www.novemisto.com/>

26.04.2019

(адреса сторінки)

(дата)

## Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації

1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	X
3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах	
4. Інформація щодо посади корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	X
6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента	
7. Судові справи емітента	X
8. Штрафні санкції емітента	X
9. Опис бізнесу	X
10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)	X
1) інформація про органи управління	
2) інформація про посадових осіб емітента	
- інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
- інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
- інформація про будь-які винагороди або компенсації, які виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення	
3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)	X
11. Звіт керівництва (звіт про управління)	
1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента	
2) інформація про розвиток емітента	
3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента	
- завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування	
- інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків	
4) звіт про корпоративне управління	
- власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент	
- кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати	
- інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги	
- інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)	
- інформація про наглядову раду	
- інформація про виконавчий орган	
- опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітент	
- перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента	
- інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента	
- порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента	
- повноваження посадових осіб емітента	
12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій	
13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій	
14. Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
15. Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає	

більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій

16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)

17. Інформація про цінні папери емітента (вид, форма випуску, тип, кількість), наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру

1) інформація про випуски акцій емітента

2) інформація про облигації емітента

X

3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом

4) інформація про похідні цінні папери емітента

5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

X

6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду

18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облигацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)

X

19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента

20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу

21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів

22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі

23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами

24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

X

2) інформація щодо вартості чистих активів емітента

X

3) інформація про зобов'язання емітента

X

4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції

5) інформація про собівартість реалізованої продукції

6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент

X

25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів

26. Інформація вчинення значних правочинів

27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість

28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість

29. Річна фінансова звітність

X

30. Аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)

X

31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)

32. Твердження щодо річної інформації

33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента

34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом

35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду

36. Інформація про випуски іпотечних облигацій

37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття

1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облигаціями з цим іпотечним покриттям

- 2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду
- 3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття
- 4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду
- 5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року
38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття
39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів
40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів
41. Основні відомості про ФОН
42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН
43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН
44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН
45. Правила ФОН
46. Примітки:
  - Емітент не брав участі в створенні юридичних осіб.
  - Посада корпоративного секретаря відсутня.
  - Емітент не є акціонерним товариством, відповідно акції не випускались, загальні збори акціонерів не проводились, дивіденди не виплачувались, викуп власних акцій протягом звітного періоду не здійснювався, посадові особи емітента акціями емітента не володіють. Інформація: про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів, про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів, про прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість не заповнюється.
  - Інші цінні папери емітентом не випускались.
  - Похідні цінні папери не випускались.
  - Згідно пункту 15 статті 4 розділу III Положення НКЦПФР №2826 від 03.12.2013р. інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції та інформація про собівартість реалізованої продукції не заповнюється.
  - У емітента корпоративного управління немає.
  - Емітент не випускав: іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів, сертифікатів ФОН.
  - Фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності відсутня.

### III. Основні відомості про емітента

**1. Повне найменування**

Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія"Нове місто"

**2. Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (за наявності)**

14151070006000838

**3. Дата проведення державної реєстрації**

08.06.2000

**4. Територія (область)**

Львівська обл.

**5. Статутний капітал (грн)**

5844800

**6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі**

0

**7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії**

0

**8. Середня кількість працівників (осіб)**

18

**9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД**

41.10 - Організація будівництва будівель

43.22 - Монтаж водопровідних мереж, систем опалення та кондиціонування

43.99 - Інші спеціалізовані будівельні роботи

**10. Банки, що обслуговують емітента**

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

АБ "Південний"

2) МФО банку

328209

3) Поточний рахунок

26002010040114

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

АБ "Південний"

5) МФО банку

328209

6) Поточний рахунок

26002010040114

#### 11. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії (дозволу)	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення дії ліцензії (дозволу) (за наявності)
1	2	3	4	5
Будівельна	Наказ №19-Л	18.04.2018	Державна архітектурно-будівельна інспекція України	
Опис	Ліцензія			
Дозвіл на виконання будівельних робіт	IУ 115142590556	16.09.2014	Державна архітектурно-будівельна інспекція України	
Опис	Дозвіл на будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним автопаркінгом на пр. В.Чорновола,67 у м. Львові. Видано на період будівництва.			
Сертифікат	серія IУ № 16317335	01.12.2017	Державною архітектурно-будівельною інспекцією України	
Опис	Сертифікат готовності багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом, за будівельною адресою м. Львів, пр. В.Чорновола 67			

#### 14. Інформація про рейтингове агентство

Найменування рейтингового агентства	Ознака рейтингового агентства (уповноважене, міжнародне)	Дата визначення або оновлення рейтингової оцінки емітента або цінних паперів емітента	Рівень кредитного рейтингу емітента або цінних паперів емітента
1	2	3	4
Рейтингове агенство "Кредит-Рейтинг"	уповноважене рейтингове агенство	Оновлення рейтингової оцінки цінних паперів емітента 15.12.2016	uaBBB (серія D,E,F,G,H) стабільний
Рейтингове агенство "Кредит-Рейтинг"	уповноважене рейтингове агенство	Оновлення рейтингової оцінки цінних паперів емітента 15.12.2016	uaBBB (серія J,K) стабільний

## 16. Судові справи емітента

№ з/п	Номер справи	Найменування суду	Позивач	Відповідач	Третя особа	Позовні вимоги	Стан розгляду справи
1	813/1331/18	Восьмий апеляційний адміністративний суд	Головне управління Державної фіскальної служби у Львівській області	ТзОВ "Будівельна компанія "Нове місто"		Про визнання протиправними та скасування податкових повідомлень-рішень Головного управління ДФС у Львівській області: від 28.12.2017р. №0188641225 про зменшення суми від'ємного значення об'єкта оподаткування податком на прибуток у розмірі 3251820,00 грн., від 28.12.2017р. №0188641225 про збільшення суми грошового зобов'язання за платежем "податок на прибуток приватних підприємств" у сумі 31455,00 грн (в т.ч.: за податковими зобов'язаннями-20970,00 грн. та штрафними санкціями -10485,00 грн.	Апеляційна скарга Головного управління ДФС залишилась без задоволення постановою суду № 857/399/18 від 28.11.18р.
<b>Примітки:</b>							
2	813/1331/18	Львівський окружний адміністративний суд	ТзОВ "Будівельна компанія "Нове місто"	Головне управління Державної фіскальної служби у Львівській області		Про визнання протиправними та скасування податкових повідомлень-рішень Головного управління ДФС у Львівській області: від 28.12.2017р. №0188641225 про зменшення суми від'ємного значення об'єкта оподаткування податком на прибуток у розмірі 3251820,00 грн., від 28.12.2017р. №0188641225 про збільшення суми грошового зобов'язання за платежем "податок на прибуток приватних підприємств" у сумі 31455,00 грн (в т.ч.: за податковими зобов'язаннями-20970,00 грн. та штрафними санкціями -10485,00 грн.	позов емітента задоволено повністю рішенням суду від 21.06.18р.
<b>Примітки:</b>							
-							

## 17. Штрафні санкції емітента

№ з/п	Номер та дата рішення, яким накладено штрафну санкцію	Орган, який наклав штрафну санкцію	Вид стягнення	Інформація про виконання
1	0066021233, 14.03.2018	ГУ ДФС у Львівській області	штраф	Оплачено 239,41 грн.
<b>Примітки:</b> Встановлено порушення сторку сплати суми грошового зобов'язання за земельний податок з юридичних осіб				
2	0077901233, 27.03.2018	ГУ ДФС у Львівській області	штраф	Оплачено 1849,05 грн.
<b>Примітки:</b> Встановлено порушення сторку сплати суми грошового зобов'язання за орендної плати з юридичних осіб				
3	0110011223, 10.05.2018	ГУ ДФС у Львівській області	штраф	Оплачено 201,73 грн
<b>Примітки:</b> Встановлено порушення сторку сплати суми грошового зобов'язання за земельний податок з юридичних осіб				
4	0076981233, 26.03.2018	ГУ ДФС у Львівській області	штраф	Оплачено 629,41 грн
<b>Примітки:</b> Встановлено порушення сторку сплати суми грошового зобов'язання за земельний податок з юридичних осіб				

## XI. Опис бізнесу

### Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто" станом на 31.12.2018 року не має в своєму складі дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів.

**Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці.** Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента

Середньооблікова чисельність працівників: штатних - 18, фонд оплати праці за 2018 рік склав 1111,9 тис. грн.

**Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання**

Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств.

**Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності**

Емітент не веде спільної діяльності з іншими організаціями, підприємствами та установами.

**Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітного періоду, умови та результати цих пропозицій**

Пропозицій щодо реорганізації з боку третіх осіб протягом звітного періоду не надходило.

**Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)**

1. При відображенні в бухгалтерському обліку господарських операцій і подій застосовувати норми відповідних



положень (стандартів) бухгалтерського обліку, затверджених Міністерством фінансів України.

2. За відсутності необхідних норм у вітчизняних П(С)БО застосовувати аналогічні норми системи міжнародних стандартів фінансової звітності МСБО/МСФЗ (IAS/IFRS) на підставі того, що національні стандарти не можуть суперечити міжнародним.

3. Установити межу суттєвості для:

- окремих об'єктів обліку, що належать до активів, зобов'язань та власного капіталу підприємства, - 3 % підсумку всіх активів, зобов'язань і власного капіталу відповідно;

- окремих видів доходів і витрат - 0,2 % суми доходів/витрат підприємства;

- проведення переоцінки або зменшення корисності об'єктів основних засобів - відхилення залишкової вартості від їхньої справедливої вартості у розмірі 15 % такого відхилення;

- визначення подібних активів - різниця між справедливою вартістю об'єктів обміну не повинна перевищувати 10 %;

4. Не відображати відстрочені податкові активи й відстрочені податкові зобов'язання у річній фінансовій звітності.

5. Встановити такий порядок обліку необоротних активів.

5.1. Для визначення об'єктів основних засобів, інших необоротних матеріальних та нематеріальних активів, визначення терміну корисного використання об'єктів та їх ліквідаційної вартості створити постійно діючу комісію. Склад комісії затверджувати наказом керівник підприємства.

5.2. Нарахування амортизації об'єктів основних засобів та нематеріальних активів проводити з використанням прямолінійного методу.

5.3. Матеріальні активи, термін корисного використання (експлуатації) яких більше одного року, а вартість становить менше - 6000,00 грн. - включати до складу малоцінних необоротних матеріальних активів.

5.4. Нарахування амортизації об'єктів малоцінних необоротних матеріальних активів проводити в першому місяці використання об'єктів у розмірі 100% від їх вартості.

6. Окремий рахунок обліку транспортно-заготівельних витрат не застосовувати. Включення транспортно-заготівельних витрат до вартості запасів проводити ідентифіковано.

7. Величину резерву сумнівних боргів визначати із застосуванням абсолютної суми сумнівної заборгованості.

8. Проводити переоцінку тих об'єктів основних засобів, залишкова вартість яких відрізняється від їхньої справедливої вартості на дату балансу більше ніж на 15 %.

9. Одиницею бухгалтерського обліку запасів вважати кожне їхнє найменування.

10. У разі продажу, відпуску у виробництво чи іншому вибутті запасів застосовувати такі методи їх оцінки:

- середньозваженої собівартості - при відпуску виробничих запасів у виробництво та реалізації готової продукції та товарів;

11. Оцінку ступеня завершеності операції з надання послуг (виконання робіт) здійснювати шляхом вивчення виконаної роботи, при цьому в бухгалтерському обліку доходи відображати у звітному періоді підписання акта наданих послуг (виконаних робіт).

12. Здійснювати переоцінку за справедливою вартістю на дату балансу тих нематеріальних активів, щодо яких існує активний ринок.

13. Створювати резерв забезпечення на виплату відпусток працівникам підприємства та виконання гарантійних зобов'язань.

**Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік**

Основна діяльність емітента зосереджена на організації, замовленні будівництва житлових та офісних будівель з подальшою їх реалізацією фізичним та юридичним особам.

Для просування на ринку продукції застосовується реклама у засобах масової інформації та на зовнішніх носіях.

Політичні ризики, пов'язані з нестабільністю господарського, податкового, банківського, земельного та іншого законодавств в Україні. Фінансові ризики пов'язані із забезпеченням доходів, що залежать від здачі комплексів в експлуатацію. Заходи пов'язані із формуванням зовнішнього ділового середовища (партнери, холдинги, спільні підприємства), розробкою системи заходів щодо зниження потреби в обігових коштах за рахунок ритмічності роботи,

зменшення запасів, роботи з клієнтами, невідкладне і постійне проведення досліджень вимог споживачів (фізичних та юридичних осіб), розробкою і використанням продуманої системи контролю якості послуг на всіх етапах їх створення та продажу, використанням підходу диверсифікованості джерел доходу.

Галузь залежить лише від ініціативи приватних власників підприємств та рішень транснаціональних компаній світових лідерів. В галузі відсутні державні підприємства крім науково-дослідних інститутів.

В Україні поглиблюється стагнація - поєднання стагнації та інфляції, що є найгіршим сценарієм розвитку економічних процесів. Внаслідок цього збільшились ціни на будівельні матеріали, як вітчизняні так і імпортовані, що суттєво впливає на розвиток будівельної галузі. В даних умовах конкуренція полягає в можливості будь-яким способом продовжувати будівництво розпочатих об'єктів та пошук надійних інвесторів-покупців.

**Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування**

Значних інвестицій та придбання не планується.

**Основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогнози дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення**

Основні засоби Товариства становили його власні необоротні матеріальні активи, котрі визнані у відповідності до Стандарту №7 "Основні засоби" на підставі вірогідності одержання у майбутньому економічної вигоди.

**Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень**

Діяльність емітента залежить від стабільної економічної ситуації в країні, купівельної спроможності покупців, можливості кредитування банківськими установами.

**Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента**

Фінансування діяльності здійснюється за рахунок власних та залучених коштів та емісією облігацій

**Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів**

-

**Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому)**

Стратегія подальшої діяльності емітента полягає у: покращенні фінансового стану Товариства, залучення до участі в будівництві юридичних осіб - партнерів, з метою спільної участі у будівництві.

**Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік**

Емітент не здійснює досліджень та розробок.

**Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі**

Іншої інформації, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності товариства немає.

## **V. Інформація про посадових осіб емітента**

## **1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента**

- 1) Посада  
Директор
- 2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи  
Власюк Павло Миколайович
- 3) Ідентифікаційний код юридичної особи  
30994450
- 4) Рік народження  
1978
- 5) Освіта  
Вища, інженер механік.
- 6) Стаж роботи (років)  
11
- 7) Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ПП "Приватагро", 31073854, ПП "Приватагро" , агент з постачання.
- 8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)  
15.05.2007, обрано безстроково
- 9) Опис  
Протокол б/н від 15.05.2007 року.  
Призначений безстроково.  
Виробничий стаж 22 років.

- 1) Посада  
Головний бухгалтер
- 2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи  
Добошак Ірина Ігорівна
- 3) Ідентифікаційний код юридичної особи  
30994450
- 4) Рік народження  
1963
- 5) Освіта  
Вища, інженер будівельник.
- 6) Стаж роботи (років)  
11
- 7) Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ТОВ "Альфа-Бета", 33533126, ТОВ "Альфа-Бета", головний бухгалтер.
- 8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)  
03.07.2007, обрано безстроково
- 9) Опис  
Виробничий стаж 32 роки.

## **VI. Інформація про засновників та/або учасників емітента та відсоток акцій**

**(часток, паїв)**

<b>Найменування юридичної особи засновника та/або учасника</b>	<b>Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника</b>	<b>Місцезнаходження</b>	<b>Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)</b>
Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "СКРИНЯ" ТОВ "КУА "Приват Капітал"	2331037	79014, Україна, Львівська обл., Львів, вул. Ніщинського, 35	12,86
<b>Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>			<b>Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)</b>
Власюк Павло Миколайович			67,04
Добошак Ірина Ігорівна			20,1
<b>Усього</b>			<b>100</b>

## XI. Відомості про цінні папери емітента

### 2. Інформація про облігації емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн.)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)	Термін виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13
29.12.2014	260/2/2014	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000188817	цільові	60,25	495 006	Бездокументарні і іменні	29 824 111,5	0	немає	0	17.05.2019
Опис	Одна іменна цільова забезпечена облігація Серія К дає право на отримання у власність 0,01 кв.м загальної площі квартири в секції II та III багатопверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на пр. В.Чорновола, 67 у м.Львові. Розміщення здійснювалось через організатора торгівлі - Публічне акціонерне товариство "Фондова біржа ПФТС" (включені до Біржового Списку ПФТС без включення до Біржового Реєстру)											
29.12.2014	259/2/2014	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000188809	цільові	60,25	596 530	Бездокументарні і іменні	35 940 932,5	0	немає	0	17.05.2019
Опис	Одна іменна цільова забезпечена облігація Серія J дає право на отримання у власність 0,01 кв.м загальної площі квартири в секції I багатопверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на пр. В.Чорновола, 67 у м.Львові. Розміщення здійснювалось через організатора торгівлі - Публічне акціонерне товариство "Фондова біржа ПФТС" (включені до Біржового Списку ПФТС без включення до Біржового Реєстру)											

### 5. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску (грн)	Вид забезпечення (порука/ страхування/ гарантія)	Найменування поручителя/ страховика/ гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8
29.12.2014	259/2/2014	UA4000188809	35940932,5	страхування	Приватне акціонерне товариство "Страхова компанія"ЕЙЕМДЖИ ГРУП"	20783470	35940932,5
Опис	Емітентом укладено договір добровільного страхування фінансових ризиків підприємства: № 140000/69/00003/14 від 17.11.2014 року.						
29.12.2014	260/2/2014	UA4000188817	29824111,5	страхування	Приватне акціонерне товариство "Страхова компанія"ЕЙЕМДЖИ ГРУП"	20783470	29824111,5
Опис	Емітентом укладено договір добровільного страхування фінансових ризиків підприємства: № 140000/69/00003/14 від 17.11.2014 року.						

**Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств,  
виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта  
(частини об'єкта) житлового будівництва)**

Станом на 31 грудня 2018 року Будинок з вбудованими офісними приміщеннями та підземними стоянками автомобілів за адресою пр. В.Чорновола, 67 у м.Львові зданий в експлуатацію.(триває процес погашення облігацій серії J та K)

**XIII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента**

**1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)**

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	8 032,6	7 959,7	0	0	8 032,6	7 959,7
будівлі та споруди	809,5	771,3	0	0	809,5	771,3
машини та обладнання	79	60,1	0	0	79	60,1
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	6 994,5	6 994,5	0	0	6 994,5	6 994,5
інші	149,6	133,8	0	0	149,6	133,8
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	8 032,6	7 959,7	0	0	8 032,6	7 959,7
Опис	земельні ділянки загальну на суму 6994,5 тис. грн.;будівлі та споруди на загальну суму 771,3 тис. грн.; машини та обладнання на суму 60,1 тис.грн.; інші на загальну суму133,8 тис. грн.					

**2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента**

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн)	17 970,2	17 275,8
Статутний капітал (тис.грн)	5 844,8	5 844,8
Скоригований статутний капітал (тис.грн)	5 844,8	5 844,8
<b>Опис</b>	Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до "Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств", затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.11.2004 р. N485 (з урахуванням змін показників фінансової звітності).	
<b>Висновок</b>	Вартість чистих активів Емітента більша від розміру статутного капіталу. Вимоги п. 3 ст. 155 Цивільного кодексу України не порушені.	

**3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента**

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	1 555,053	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	1 555,053	X	X
Зобов'язання за облігаціями	26.01.2015	378,37	0	17.05.2019
Зобов'язання за облігаціями	25.02.2015	1 176,682	0	17.05.2019
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	484,6	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	36 652	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	9 592,247	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	48 283,9	X	X
Опис	-			

## 6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	ПАТ "Національний депозитарій України"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Публічне акціонерне товариство
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	30370711
<b>Місцезнаходження</b>	04107, Україна, Київська обл., Шевченківський р-н, м.Київ, вул.Б.Грінченка,3
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	Серія АД №065586
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	29.08.2012
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044)377 72 68
<b>Факс</b>	(044)279 10 78
<b>Вид діяльності</b>	Депозитарна
<b>Опис</b>	Емітент підписав заяву про приєднання до Умов Договору про обслуговування випусків цінних паперів №ОВ-1625 від 08 листопада 2013 року

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я,</b>	Приватне акціонерне товариство
---	--------------------------------

<b>по батькові фізичної особи</b>	"Страхова компанія"ЕЙЕМДЖИ ГРУП"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Приватне підприємство
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	20783470
<b>Місцезнаходження</b>	02140, Україна, Шевченківський р-н, м.Київ, проспект Миколи Бажана, будинки 10а, офіс 3а
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	№ 1872431
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	29.12.2007
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 593 39 14
<b>Факс</b>	(044) 593 39 15
<b>Вид діяльності</b>	Страхова
<b>Опис</b>	Емітентом укладено договори добровільного страхування фінансових ризиків підприємства: № 140000/69/00002/12 від 12 червня 2012 року, № 140000/69/00003/14 від 17.11.2014 року.

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Господарське товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська фірма "УкрЗахідАудит"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	20833340
<b>Місцезнаходження</b>	79021, Україна, Львівська обл., Франківський р-н, м.Львів, вул.Кульпарківська, буд.172, кв.52
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	Свідоцтво №0541
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Аудиторська палата України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	26.01.2001
<b>Міжміський код та телефон</b>	(032)225 68 70
<b>Факс</b>	(032)225 68 80
<b>Вид діяльності</b>	Аудиторська
<b>Опис</b>	Емітентом укладено договір на проведення аудиту № 69 від 27 грудня 2018 р

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГАЛИЦЬКИЙ БУДІВЕЛЬНИЙ ГАРАНТ"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	38895397
<b>Місцезнаходження</b>	79044, Україна, Львівська обл., Франківський р-н, м.Львів, вул.Генерала Чупринки, буд.58,кв.6
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	Серія АЕ №279498
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або</b>	Державна архітектурно-будівельна



інший документ	інспекція України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	26.09.2013
Міжміський код та телефон	(032)2325657
Факс	(032)2325657
Вид діяльності	Будівельна
Опис	Емітентом укладено договір генерального підряду №4/09 Ч67 від 04.09.2014 р на будівництво багатоповерхового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними автостоянками за адресою м.Львів, пр.В.Чорноволам, 67

**ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ**  
суб'єкта малого підприємництва

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
<b>Підприємство</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія"Нове місто"	за ЄДРПОУ	2019.01.01 30994450
<b>Територія</b>	Львівська область, Галицький р-н	за КОАТУУ	4610136600
<b>Організаційно-правова форма господарювання</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
<b>Вид економічної діяльності</b>	Організація будівництва будівель	за КВЕД	41.10

Середня кількість працівників, осіб: 18

Одиниця виміру: тис.грн. з одним десятковим знаком

Адреса, телефон: 79008, Львівська обл., Галицький р-н, м. Львів, Валова,29/8, (032) 242-26-86

**1. Баланс**  
на 31.12.2018 р.  
Форма №1-м

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	92995,4	16406,4
Основні засоби	1010	8162	8108,2
первісна вартість	1011	8816,8	8921,4
знос	1012	(654,8)	(813,2)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	1517,7	1517,7
Інші необоротні активи	1090	219,4	0
<b>Усього за розділом I</b>	1095	102894,5	26032,3
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси:	1100	3697,2	9617,8
у тому числі готова продукція	1103	3191,9	9181,1
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	1043,2	4336,1

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	8491	83,6
у тому числі з податку на прибуток	1136	83,5	83,5
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	12944,8	9018,6
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	388,1	977,2
Витрати майбутніх періодів	1170	797,8	395,5
Інші оборотні активи	1190	1411,4	167,9
<b>Усього за розділом II</b>	1195	28773,5	24596,7
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	1200	15625,1	15625,1
<b>Баланс</b>	1300	147293,1	66254,1

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	5844,8	5844,8
Додатковий капітал	1410	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	11431	12125,4
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
<b>Усього за розділом I</b>	1495	17275,8	17970,2
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>	1595	65783,2	1573,3
<b>III. Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	2761,6	2338,4
розрахунками з бюджетом	1620	103,9	484,6
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	9,5	10
розрахунками з оплати праці	1630	37,1	35,6
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	61322	43842
<b>Усього за розділом III</b>	1695	64234,1	46710,6
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	1700	0	0
<b>Баланс</b>	1900	147293,1	66254,1

Примітки: -

## 2. Звіт про фінансові результати

за 2018 р.  
Форма №2-м

Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	75766,1	8340,6
Інші операційні доходи	2120	595,9	177,4
Інші доходи	2240	12189,1	31
<b>Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)</b>	<b>2280</b>	<b>88551,1</b>	<b>8549</b>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(74909,7)	(3571,7)
Інші операційні витрати	2180	(5632,3)	(2382,2)
Інші витрати	2270	(7314,7)	(1,3)
<b>Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)</b>	<b>2285</b>	<b>(87856,7)</b>	<b>(5955,2)</b>
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	694,4	2593,8
Податок на прибуток	2300	(0)	(0)
<b>Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)</b>	<b>2350</b>	<b>694,4</b>	<b>2593,8</b>

Примітки: -

Керівник

Власюк П.М.

Головний бухгалтер

Добощак І.І.

## XV. Відомості про аудиторський звіт

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Господарське товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська фірма "УкрЗахідАудит"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	20833340
3	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	79021 м.Львів, вул.Кульпарківська, буд.172, кв.52
4	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0541
5	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 0600, дата: 26.05.2016
6	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2018 по 31.12.2018
7	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	02 - із застереженням
8	Пояснювальний параграф (за наявності)	-
9	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 69, дата: 27.12.2018
10	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 09.04.2019, дата закінчення: 23.04.2019
11	Дата аудиторського звіту	23.04.2019
12	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	16 000,00
13	Текст аудиторського звіту	

Аудиторська фірма УкрЗахідАудит

Свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 0541 від 26.01.2001р.

адреса: 79011, м. Львів, вул. І. Рутковича, 7, офіс 11а тел (+032) 225-68-70, тел/факс (+032) 225-68-80

e-mail: UkrZahidAudyт@mail.lviv.ua; офіційний сайт: www.uza-audyт.com.ua

п / рахунок № 26007011071804 в ПАТ "КРЕДОБАНК", МФО 325365

ЄДРПОУ 20833340, КОАТУУ 4610136300, КОПФГ 240

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК**

(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)

щодо річної фінансової звітності

Товариства з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто"

станом на 31 грудня 2018 року

Адресат аудиторського висновку (звіту незалежного аудитора):

Управлінський персонал Товариства з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто",

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Звіт з аудиту фінансової звітності

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто" (у подальшому - ТОВАРИСТВО), що додається, яка включає фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва: Баланс за формою № 1-м станом на 31 грудня 2018 року, звіт про фінансові результати (форма № 2-м) за 2018 рік, та загальну інформацію про діяльність ТОВАРИСТВА.

Основні відомості про Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто":

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто".

Ідентифікаційний код, зазначений в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 30994450;

Місцезнаходження: 79008, Львівська обл., м. Львів, вул. Валова, буд. 29, кв. 8;

Дата державної реєстрації:

- свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серія А01 № 200757 від 08.06.2000 року, видане Виконавчим комітетом Львівської міської ради;

- виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань видав 09.03.2017 року державний реєстратор Дячук О.А.

Дата внесення останніх змін до статуту:

- Статут Товариства з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто" (нова редакція) затверджений зборами учасників від 07.03.2017 р., протокол № 258. Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено 07.03.2017 року за номером 14151050025000838.

Основні види діяльності емітента за звітний період: код КВЕД-2010 - 41.10 Організація будівництва будівель; 43.22 Монтаж водопровідних мереж, систем опалення та кондиціонування; 43.99 Інші спеціалізовані будівельні роботи, н.в.і.у. 46.39 Неспеціалізована оптова торгівля продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами; 47.19 Інші види роздрібною торгівлі в неспеціалізованих магазинах; 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель.

Отримані ліцензії на здійснення господарської діяльності: Ліцензія на здійснення господарської діяльності з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками (за переліком робіт згідно з додатком), видана Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, дата видачі 18.04.2018, реєстр.запис-2013049329.

Відповідальними особами за ведення фінансово-господарської діяльності Товариства з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто" впродовж періоду, за який була складена річна фінансова звітність, що підлягала аудиту, були:

Керівник - Власюк Павло Миколайович (призначений на посаду директора рішенням зборів учасників від 15.05.2007 року);

Головний бухгалтер - Добошак Ірина Ігорівна (призначена на посаду головного бухгалтера наказом директора №1/30 від 03.07.2007 року).

Кількість працівників - 18 осіб.?

## Думка із застереженням (висловлення думки)

На нашу думку, за винятком впливу питань, про які йдеться у параграфі "Основа для висловлення думки із застереженням", загальне подання, структура та зміст фінансової звітності дають підстави стверджувати, що операції та події, що покладені в основу складання фінансової звітності, відображені таким чином, щоб досягти достовірного відображення в усіх суттєвих аспектах фінансового стану ТОВАРИСТВА станом на 31 грудня 2018 року та його фінансових результатів за 2018 рік, у відповідності до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

### Основа для висловлення думки із застереженням

Інвентаризація активів і зобов'язань ТОВАРИСТВА була проведена відповідно до норм Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV, постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження порядку подання фінансової звітності" від 28.02.2000 р. № 419, Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 № 879 та Наказу про проведення інвентаризації перед складанням фінансової звітності №02/11-18 від 02.11.2018 року.

Аудитори не були присутні під час проведення інвентаризації, оскільки дата призначення нас аудиторами ТОВАРИСТВА є пізнішою ніж дата початку (05.11.2018 року) та завершення (22.11.2018 року) реалізації інвентаризаційних процедур у ТОВАРИСТВІ.

У складі довгострокових зобов'язань ТОВАРИСТВА обліковується заборгованість у розмірі 18200,00 грн. Ця складова пасиву Балансу за економічною сутністю не підпадає під критерії визнання її зобов'язанням, проте термін позовної давності за ним ще не минув.

З метою дотримання принципу превалювання сутності над формою ТОВАРИСТВУ рекомендовано розглянути доцільність здійснення відповідного коригування у системі бухгалтерського обліку за рахунок статті "Нерозподілені прибутки (непокриті збитки)".

Величина доходів, які б могли вплинути на фінансовий результат ТОВАРИСТВА за 2018 рік (за умови прийняття рішення щодо списання зазначеної заборгованості) не є суттєвою, але виявлені факти є вагомими, виходячи з професійного судження аудитора.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг видання 2016-2017 років, що прийняті в якості національних згідно з рішенням Аудиторської палати України від 08.06.2018 р. № 361, зокрема таких ключових Міжнародних стандартів аудиту: 700 (переглянутий) "Формування думки та складання звіту щодо фінансової звітності", 701 "Повідомлення інформації з ключових питань аудиту в звіті незалежного аудитора", 705 (переглянутий) "Модифікація думки у звіті незалежного аудитора", 706 "Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора".

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до ТОВАРИСТВА згідно з етичними вимогами, застосовними до аудиту фінансової звітності в Україні, зокрема у контексті норм Положення про забезпечення незалежності аудитора, що затверджене рішенням Аудиторської палати України від 24.12.2009 № 209/5 (зі змінами згідно рішення Аудиторської палати України 30.06.2011 № 232/9), а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що аудиторські докази, які ми отримали, є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Під час формування структури та змістового наповнення аудиторського висновку (звіту незалежного аудитора), крім положень Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (видання 2016-2017 років), що прийняті в якості національних згідно з рішенням Аудиторської палати України від 04.05.2017 року № 344 було враховано норми Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням НКЦПФР від 03.12.2013 року за № 2826.

Ці стандарти й положення, а також інші нормативні документи вимагають від нас дотримання відповідних етичних

вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Ми вважаємо, що аудиторські докази, які ми отримали, є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.?

#### Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту - це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті аудиту фінансової звітності в цілому та під час формування думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі "Основа для думки із застереженням", ми визначили, що описане нижче питання (облік дебіторської заборгованості) є ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити в цьому аудиторському висновку (звіті незалежного аудитора).

Ми вважаємо питання обліку дебіторської заборгованості значущим, оскільки сальдо заборгованості за статтями: "Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги" (4336,1 тис. грн.), "Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом" (83,6 тис. грн.) та "Інша поточна дебіторська заборгованість" (9018,6 тис. грн.), основна частина якої сформована, за рахунок попередньої оплати за товари/послуги, сукупно мають значну питому вагу у структурі активу балансу (20,28%). Тому це питання було визначено ключовим за формою і змістом.

Дебіторська заборгованість, відображена за цими статтями відповідає критеріям визнання її фінансовим активом та кваліфікується як така, що утримується до погашення.

Під час аудиту достовірності відображення фінансових активів у фінансовій звітності було застосовано аналітичні процедури та аналітичні процедури по суті.

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

Управлінський персонал ТОВАРИСТВА несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності, що складена у відповідності до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку та згідно з нормами Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", і за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

Під час складання фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності ТОВАРИСТВА 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, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати ТОВАРИСТВО чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітництва ТОВАРИСТВА.

#### Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання об'єктивної впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Об'єктивна 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 об'єктивно очікується, вони можуть впливати 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;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність.

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями 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 визначили те, що має найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто те, які є ключовим питанням аудиту. Ми описуємо це питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

2. Звіт про інші правові та регуляторні вимоги

2.1. Висловлення думки щодо розкриття інформації за видами активів

2.1.1. ТОВАРИСТВО на дату формування річної фінансової звітності обліковує незавершені капітальні інвестиції, балансова вартість яких становить 16406,4 тис. грн.

Аналітичний та синтетичний облік незавершених капітальних інвестицій, відповідає вимогам Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, що затверджена Наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291 зі змінами і доповненнями.

2.1.2. ТОВАРИСТВО на дату балансу має власні основні засоби, балансова (залишкова) вартість яких становить 7959,6 тис. грн. та інші необоротні матеріальні активи, балансова (залишкова) вартість яких становить 92,7 тис. грн.

Критерії визнання основних засобів їх первісна оцінка та класифікація відповідають нормам П(с)БО 7 "Основні засоби", що затверджене наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 № 92.

Інвентаризація основних засобів проведена в ТОВАРИСТВІ на підставі Наказу № №02/11-18 від 02.11.2018 року



на виконання Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV, постанови Кабінету Міністрів України Про затвердження порядку подання фінансової звітності" від 28.02.2000 р. № 419 та Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженого наказом міністерства фінансів України від 02.09.2014 р. № 879.

Протягом 2018 року ТОВАРИСТВО у бухгалтерському обліку використовувало прямолінійний метод нарахування амортизації основних засобів. Методика розрахунку суми зносу відповідає вимогам П(с)БО 7 "Основні засоби" та нормам облікової політики.

2.1.3. ТОВАРИСТВО на дату складання річної фінансової звітності має нематеріальні активи, балансова (залишкова) вартість яких становить 55,9 тис. грн. Критерії визнання нематеріальних активів, їх класифікація за групами, оцінка, аналітичний та синтетичний облік, загалом відповідає вимогам П(с)БО 8 "Нематеріальні активи", що затверджене наказом Міністерства фінансів України від 18.10.1999 р. № 242.

2.1.4. На дату формування річної фінансової звітності сальдо за статтею балансу "Довгострокові фінансові інвестиції" складо 1517,7 тис. грн. та сформоване за рахунок інвестиційних сертифікатів Пайового венчурного недиверсифікованого закритого інвестиційного фонду "СКРИНЯ" товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал" на суму 1517652,17 грн. (сальдо за балансовим субрахунком "Інвестиції непов'язаним сторонам").

Критерії визнання фінансових інвестицій, їх класифікація за групами, оцінка, аналітичний та синтетичний облік, відповідають вимогам П(с)БО 12 "Фінансові інвестиції".

2.1.5. На дату складання річної фінансової звітності вартість запасів ТОВАРИСТВА становить 9617,8 тис. грн. Найбільшу питому вагу у складі запасів має залишок товарів на суму 9146047,81 грн. та будівельних матеріалів (359022,87 грн.).

Метод оцінки вибуття запасів під час їх вибуття (відпуск у виробництво та оприбуткування з виробництва, продаж та інше вибуття) відповідає нормам Положення про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку.

Загалом критерії визнання активів запасами ТОВАРИСТВА, їх класифікація за групами, оцінка, аналітичний та синтетичний облік відповідають вимогам П(с)БО 9 "Запаси", яке затверджене наказом Міністерства фінансів України від 20.10.1999 р. № 246.

2.1.6. На дату балансу первісна вартість дебіторської заборгованості ТОВАРИСТВА за товари, роботи, послуги становить 4 336,1 тис. грн.

У складі іншої поточної дебіторської заборгованості (9018,6 тис. грн. на дату формування річної фінансової звітності), обліковується нетоварна дебіторська заборгованість.

Положенням про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку (п.5.3.) за дебіторською заборгованістю за реалізовані продукцію, товари, роботи і послуги передбачено формувати резерв сумнівних боргів в кінці звітного року. Величину резерву сумнівних боргів обчислювати методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості.

Протягом 2018 року резерв сумнівних боргів не створювався.

Загалом критерії визнання дебіторської заборгованості, її класифікація за групами, оцінка, аналітичний та синтетичний облік відповідають вимогам П(с)БО 10 "Дебіторська заборгованість", яке затверджене наказом Міністерства фінансів України від 08.10.1999 р. № 237, з урахуванням особливостей оцінки та розкриття інформації щодо дебіторської заборгованості, встановлених іншими П(с)БО.

2.1.7. Грошові кошти на поточних рахунках в банках, відображені у складі оборотних активів ТОВАРИСТВА, на дату формування річної фінансової звітності склали 977,2 тис. грн., що підтверджено даними банківських виписок з рахунків ТОВАРИСТВА у банківських установах станом на 31.12.2018 року.

2.1.8. За статтею "Витрати майбутніх періодів" наведено сальдо за однойменним балансовим рахунком на суму 395,5 тис. грн. Цей залишок у сумовому вираженні сформовано за рахунок узагальненої інформації щодо понесених у процесі операційної діяльності ТОВАРИСТВА (впродовж звітного періоду) витрат, які підлягають віднесенню на витрати в майбутніх звітних періодах.

2.1.9. На дату формування річної фінансової звітності сума інших оборотних активів ТОВАРИСТВА склала 167,9 тис. грн. Сальдо за цією статтею активу балансу сформоване за рахунок залишку за транзитними субрахунками ("Податкове зобов'язання" та "Податковий кредит"), призначеними для аналітичного обліку податку на додану вартість.

З метою забезпечення дотримання якісних характеристик складання фінансової звітності, ТОВАРИСТВУ доцільно проаналізувати залишки за цими балансовими субрахунками на предмет їх коректності відображення у складі активів із врахуванням загальних термінів позовної давності та норм Податкового кодексу України щодо можливості виправлення помилок та внесення коригувань у податкові декларації (у частині наявного дебетового сальдо за неотриманими податковими накладними).

## 2.2. Висновки щодо розкриття інформації про зобов'язання

2.2.1. На дату балансу ТОВАРИСТВО має довгострокові та поточні зобов'язання.

2.2.2. Довгострокові зобов'язання ТОВАРИСТВА на дату формування річної фінансової звітності склали 1573,3 тис грн., що становить 2,37% від загальної суми валюти балансу.

2.2.2.1. Елемент фінансової звітності, наведений у розділі II "Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення", в основному, сформований за рахунок довгострокових зобов'язань за іменними цільовими облігаціями, строк погашення яких більше дванадцяти місяців з дати балансу (табл. 1).

Таблиця 1

№ з/п	Вид цінних паперів	Балансова вартість цінних паперів, грн.
-------	--------------------	---

1	Іменні, цільові, звичайні, забезпечені, серія J	378 370,00
---	---	------------

2	Іменні, цільові, звичайні, забезпечені, серія K	1 176 682,50
---	---	--------------

Всього, грн. 1 555 052,50

2.2.2.2. Аналітичний облік довгострокових зобов'язань за облігаціями ведеться за їх видами та термінами погашення.

2.2.3. Забезпечення випуску цільових облігацій серій J, K здійснено на підставі договору страхування ризиків непогашення основної суми боргу та/або невиплати доходу за облігаціями № 140000/69/00003/14 від 17.11.2014 р. Страхувальник ПАТ "Страхова компанія "ЕЙЕМДЖИ ГРУП". Страхова сума за договором 65 765 044,00 грн.

2.2.4. Поточні зобов'язання ТОВАРИСТВА на дату формування річної фінансової звітності склали 46710,6 тис. грн., що становить 70,5 % від загальної суми пасивів.

2.2.5. Загалом критерії визнання зобов'язань ТОВАРИСТВА, їх класифікація за групами, оцінка, аналітичний та синтетичний облік відповідає вимогам П(с)БО 11 "Зобов'язання", яке затверджене наказом Міністерства фінансів України від 31.01.2000 р. № 20.

2.2.6. На дату складання річної фінансової звітності у ТОВАРИСТВА немає прострочених позик банків та нарахованих і несплачених відсотків за користування позиками банківських установ.

## 2.3. Висновки щодо розкриття інформації про власний капітал

2.3.1. Заявлений статутний капітал ТОВАРИСТВА на дату формування річної фінансової звітності складає 5 844 800,00 (П'ять мільйонів вісімсот сорок чотири тисячі вісімсот грн. 00 коп.) та сплачений повністю. Розмір статутного капіталу, що відображений у фінансовій звітності ТОВАРИСТВА на дату складання річної фінансової звітності, відповідає розміру, що визначений редакцією статуту Товариства з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто" (нова редакція 2017 року), зареєстрованого 07.03.2017 р., року за номером 14151050025000838.

Хронологія формування статутного капіталу така:

2.3.1.1. Станом на 01.01.2013 року статутний капітал ТОВАРИСТВА складав 3719600,00грн. та був сформований

таким чином (табл. 2).

Таблиця 2

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.	Сума сплаченої частки, грн.
1.	Власюк Павло Миколайович	16,13	600 000,00	600 000,00
2.	Добощак Ірина Ігорівна	10,75	400 000,00	400 000,00
3.	Овчарук Валерій Іванович	16,13	600 000,00	600 000,00
4.	Матківський Володимир Богданович	46,77	1 739 600,00	20 000,00
5.	Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "Скриня" Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал"	10,22	380 000,00	380 000,00
Всього по ТОВ "Будівельна компанія "Нове місто"		100,0	3 719 600,00	2 000 000,00

2.3.1.2. Рішенням загальних зборів учасників (Протокол № 57 від 11.04.2013 р.) було ухвалено рішення щодо перерозподілу часток між учасниками Товариства:

1. Продати належну Овчаруку Валерію Івановичу частину своєї частки Власюку Павлу Миколайовичу частку у розмірі 6,14 (шість цілих чотирнадцять сотих) відсотків у сумовому вираженні склало 228 400,00 (двісті двадцять вісім тисяч чотиріста грн.00 коп.)

Після прийняття зазначеного рішення загальними зборами учасників розподіл часток в статутному капіталі мав вигляд, наведений у табл. 3:

Таблиця 3

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.	Сума сплаченої частки, грн.
1.	Власюк Павло Миколайович	22,27	828 400,00	828 400,00
2.	Добощак Ірина Ігорівна	10,75	400 000,00	400 000,00
3.	Овчарук Валерій Іванович	9,99	371 600,00	371 600,00
4.	Матківський Володимир Богданович	46,77	1 739 600,00	20 000,00
5.	Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "Скриня" Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал"	10,22	380 000,00	380 000,00
Всього по ТОВ "Будівельна компанія "Нове місто"		100,0	3 719 600,00	2 000 000,00

2.3.1.3. 26 травня 2013 р. зареєстровано додатковий вклад майном учасника Матківського В.Б. (погашено заборгованість за внесками до статутного капіталу) шляхом проведеної державної реєстрації з переоформлення прав власності на земельну ділянку на ТОВАРИСТВО. Рішення про додатковий вклад майном учасника Матківського В.Б. було прийнято загальними зборами учасників 05 жовтня 2012 року (Протокол № 49).

На звітну дату розподіл часток в статутному капіталі за результатами проведеної державної реєстрації з переоформлення прав власності на земельну ділянку на ТОВАРИСТВО мав вигляд, наведений у табл. 4.

Таблиця 4

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.
-------	---------	--	-------------------

Сума сплаченої частки, грн.				
1.	Власюк Павло Миколайович	22,27	828 400,00	828 400,00
2.	Добощак Ірин аІгорівна	10,75	400 000,00	400 000,00
3.	Овчарук Валерій Іванович	9,99	371 600,00	371 600,00
4.	Матківський Володимир Богданович	46,77	1 739 600,00	1 739 600,00
5	Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "Скриня" Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал"	10,22	380 000,00	380 000,00
Всього по ТОВ "Будівельна компанія "Нове місто"			100,0	3 719 600,00
2.3.1.4. Загальними зборами учасників (Протокол № 63 від 29.07.2013 р.) було ухвалено рішення щодо перерозподілу часток між учасниками Товариства таким чином:				
1. Продати належну Матківському Володимирі Богдановичу частину своєї частки Власюку Павлу Миколайовичу у розмірі 25,93 (двадцять п'ять цілих дев'яносто три сотих) відсотків у сумовому вираженні склало 964 600,00 (дев'яност шістьсот чотири тисячі шістьсот гривень), та Добощак Ірині Ігорівні у розмірі 20,83 (двадцять цілих вісімдесят три сотих) відсотки у сумовому вираженні склало 775 000,00 (сімсот сімдесят п'ять тисяч гривень).				
Після прийняття зазначеного рішення загальними зборами учасників розподіл часток в статутному капіталі мав вигляд, наведений у табл. 5.				
Таблиця 5				
№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.	
Сума сплаченої частки, грн.				
1.	Власюк Павло Миколайович	48,20	1 793 000,00	1 793 000,00
2.	Добощак Ірина Ігорівна	31,59	1 175 000,00	1 175 000,00
3.	Овчарук Валерій Іванович	9,99	371 600,00	371 600,00
4.	Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "Скриня" Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал"	10,22	380 000,00	380 000,00
Всього по ТОВ "Будівельна компанія "Нове місто"			100,0	3 719 600,00
2.3.1.5. Загальними зборами учасників було ухвалено рішення (протокол № 208 від 14.07.2016 р.) щодо перерозподілу часток між учасниками Товариства та збільшення статутного капіталу таким чином:				
1. 19.07.2016 р. Овчарук Валерій Іванович продав частку у розмірі 9,99 % ( Триста сімдесят одна тисяча шістьсот грн. 00 коп.) у статутному капіталі Товариства учаснику ПВНЗІФ "СКРИНЯ" ТОВ "КУА "Приват Капітал" та вибув з учасників Товариства.				
Після прийняття зазначеного рішення загальними зборами учасників розподіл часток в статутному капіталі мав вигляд, наведений у табл. 6.				
Таблиця 6				
№ п/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.	
1	Власюк Павло Миколайович	48,20	1 793 000,00	
2	Добощак Ірина Ігорівна	31,59	1 175 000,00	

3 Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "Скрина" Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал" 20,21 751 600,00

ВСЬОГО 100%

3 719 600,00

2. 19.07.2016 р. учасник Власюк Павло Миколайович здійснив додатковий вклад майном (нерухомість) у статутний капітал Товариства. Майновий вклад оцінений учасниками у розмірі 2 125 200,00 (Два мільйони сто двадцять п'ять тисяч двісті грн. 00 коп.).

Після прийняття зазначеного рішення загальними зборами учасників та за результатами проведеної державної реєстрації з переоформлення прав власності на нерухомість на ТОВАРИСТВО розподіл часток в статутному капіталі має вигляд, наведений у табл.7.

Таблиця 7

№ п/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.
1	Власюк Павло Миколайович	67,04	3 918 200,00
2	Добощак Ірина Ігорівна	20,10	1 175 000,00

3 Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "Скрина" Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал" 12,86 751 600,00

ВСЬОГО 100%

5 844 800,00

На дату формування річної фінансової звітності та на дату надання аудиторського висновку (звіту незалежного аудитора) щодо аудиту річної фінансової звітності заявлений статутний капітал ТОВАРИСТВА складає 5 844 800,00 (П'ять мільйонів вісімсот сорок чотири тисячі вісімсот грн. 00 коп.) та сплачений повністю.

Розмір статутного капіталу, що відображений у фінансовій звітності ТОВАРИСТВА на дату формування річної фінансової звітності та на дату надання аудиторського висновку (звіту незалежного аудитора) щодо аудиту річної фінансової звітності, відповідає розміру, що визначений редакцією статуту Товариства з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто" (нова редакція 2017 року), запис у державному реєстрі від 07.03.2017 р року за номером 14151050025000838.

2.3.2. Аналітичний та синтетичний облік статутного капіталу за балансовим рахунком "Зареєстрований (пайовий) капітал" в ТОВАРИСТВІ відповідає вимогам П(с)БО, Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій та Інструкції по його застосуванню, а також інших нормативних документів.

2.3.3. На дату формування річної фінансової звітності у ТОВАРИСТВІ немає додаткового, резервного та неоплаченого капіталу.

2.3.4. Нерозподілений прибуток ТОВАРИСТВА станом на 31.12.2018 р. становить 12125,4 тис. грн. та узгоджується із залишками фінансового результату (прибутку) станом на 31.12.2017 року (11431,0 тис. грн.) та сумою прибутку, відображеного у звіті про фінансові результати (форма № 2-м) за 2018 р. (694,4 тис. грн.).

2.3.5. Для юридичних осіб (не акціонерних товариств) нормами Цивільного кодексу України не врегульовано потреби щодо порівняння вартості чистих активів із розміром статутного капіталу (на дату балансу) та із мінімальним розміром статутного капіталу (на дату реєстрації суб'єкта господарювання).

2.3.6. Суттєвої невизначеності щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість ТОВАРИСТВА продовжити безперервну діяльність за результатами аудиту не виявлено.

#### 2.4. Висновки щодо формування доходів, витрат та фінансового результату

2.4.1. Передбачені обліковою політикою на 2018 рік підходи до критеріїв визнання доходів ТОВАРИСТВА та їх оцінки для відображення у Звіті про фінансові результати відповідають нормам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" та П(с)БО "Дохід", що затверджене наказом Міністерства фінансів України від 29.11.1999 р. № 290.

Доходи ТОВАРИСТВА, відображені у Звіті по фінансові результати (форма № 2-м) за 2018 рік - достовірні та визначені у відповідності до норм П(с)БО 15 "Дохід", що затверджене наказом Міністерства фінансів України від 29.11.1999 р. № 290.

2.4.2. Оцінка та критерії визнання витрат ТОВАРИСТВА протягом 2018 року відповідають нормам П(с)БО 16 "Витрати", що затверджене наказом Міністерства фінансів України від 31.12.1999 р. № 318.

2.4.3. Фінансовий результат за 2018 рік визначений ТОВАРИСТВОМ відповідно до норм П(с)БО 25 "Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва", що затверджене наказом Міністерства фінансів України від 25.02.2000 р. № 39 зі змінами та доповненнями.

Відображені у Звіті про фінансові результати доходи, витрати та фінансовий результат ТОВАРИСТВА відповідають даним аналітичного та синтетичного обліку.

#### 2.5. Висновки за результатами аналізу окремих показників фінансового стану ТОВАРИСТВА

Аналіз показників фінансового стану проведено на підставі даних Фінансового звіту суб'єкта малого підприємництва за 2018 рік. Результати розрахунку окремих показників фінансового стану наведено в табл. 8.

Таблиця 8

Показники      На початок року    На кінець року    Оптимальне значення

Коефіцієнти ліквідності:

Коефіцієнт абсолютної ліквідності      0,006    0,021    0,25-0,5

Коефіцієнт покриття (загальної ліквідності)      0,448    0,527    1,0-2,0

Коефіцієнти фінансової стабільності :

Коефіцієнт фінансової стійкості    0,117    0,271    0,25-0,5

Коефіцієнт структури капіталу    7,526    2,687    0,5-1,0

Результати аналізу окремих показників фінансового стану ТОВАРИСТВА дають підстави зробити такі висновки:

- коефіцієнт абсолютної ліквідності показує, яка частина поточних зобов'язань може бути погашена негайно. Нормативне значення коефіцієнта повинно бути більше 0. Розраховане значення цього показника станом на 31.12.2018 р. свідчить про недостатність найліквідніших активів ТОВАРИСТВА для покриття поточних зобов'язань;

- коефіцієнт покриття (загальної ліквідності) показує достатність ресурсів, які можуть бути використані для погашення поточних зобов'язань. Нижня межа коефіцієнта дорівнює 1. Значення коефіцієнта на дату формування річної фінансової звітності свідчить про недостатність у ТОВАРИСТВА оборотних коштів для покриття всіх поточних зобов'язань;

- коефіцієнт фінансової стійкості (або незалежності, або автономії) показує ступінь залежності підприємства від позикових коштів. Його рекомендоване значення повинно бути не менше ніж 0,25. Цей показник свідчить про те, що впродовж 2018 року ТОВАРИСТВО стало менш залежним від зовнішніх джерел фінансування, оскільки 27,1% кредиторської заборгованості на дату балансу може бути погашено за рахунок власних джерел без залучення

позикових коштів. Порівняно із початком календарного року значення цього показника має незначну тенденцію до покращення;

- коефіцієнт структури капіталу (покриття зобов'язань власним капіталом або фінансування) характеризує достатність (недостатність) власного капіталу для покриття зобов'язань. Розраховується як відношення зобов'язань до власного капіталу. Чим нижче значення цього показника, тим більш стійким та стабільним є фінансовий стан Товариства. Значення цього показника станом на 31.12.2018 року, свідчить про те, що ТОВАРИСТВО на дату балансу не має достатньо власного капіталу для погашення всіх зобов'язань.

Загалом основні фінансові показники свідчать про достатній рівень ліквідності та такий фінансовий стан ТОВАРИСТВА, який має стійку тенденцію до поліпшення.

### 3. Думка аудитора щодо іншої допоміжної інформації

3.1. Під час аудиту річної фінансової звітності виявлено таку інформацію про дії, визначені ст. 41 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок" від 23.02.2006 р. № 3480-IV, які відбулися протягом звітного періоду та могли б мати вплив на фінансово-господарський стан ТОВАРИСТВА і призвести до значної зміни вартості його цінних паперів:

- впродовж 2018 року мало місце виконання Товариством зобов'язань перед власниками облігацій: здійснено погашення цільових облігацій серії J та K.

Станом на 31.12.2018 року непогашеними залишалися 2,36% від загальної кількості і випущених облігацій.

3.2. Інформації про події після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан ТОВАРИСТВА, за результатами аудиту річної фінансової звітності не виявлено.

За результатами аудиту не ідентифіковано врегульованого на законодавчому рівні аналітичного переліку щодо розкриття в аудиторському висновку інформації про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність ТОВАРИСТВА у майбутньому.

3.3. У ТОВАРИСТВА немає відокремлених структурних підрозділів (філій) та дочірніх підприємств. Враховуючи вищевикладене, ТОВАРИСТВО не складає іншої (зведеної та консолідованої) фінансової звітності, крім фінансового звіту суб'єкта малого підприємництва (що включає в себе Баланс за формою № 1-м та звіт про фінансові результати (форма № 2-м)).

3.4.1. Інформацію про осіб, які володіють більш ніж 20% статутного капіталу ТОВАРИСТВА станом на 31.12.2018 року наведено у табл. 7.

3.4.2. Інформації про перелік афілійованих осіб у процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності не встановлено.

За результатами перевірки документів на ознаки існування відносин і операцій із пов'язаними сторонами, господарських операцій із такими контрагентами, які б виходили за межі нормальної діяльності, не виявлено.

3.5. Відповідно до МСА 720 "Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність" під час аудиту суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією не виявлено.

3.6. Управління ТОВАРИСТВОМ здійснюють загальні збори учасників - вищий орган Товариства; директор - виконавчий орган Товариства; ревізор - контролюючий орган ТОВАРИСТВА. Ревізор у 2018 році не обирався.

Система управління ТОВАРИСТВОМ відповідає вимогам ст. 89 Господарського Кодексу України від 16 січня 2003 р. № 436-IV.

### 4. Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування: Господарське товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська фірма "УкрЗахідАудит", код з ЄДРПОУ 20833340.

Номер та дата видачі Свідоцтва про внесення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого АПУ: Свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 0541 від 26.01.2001р.

Місцезнаходження: 79021, м. Львів, вул. Кульпарківська, 172, кв.52

Поштова адреса: 79011, м. Львів, вул. Рутковича, 7, офіс 11а.

Телефон (факс): тел.(+38032) 225-68-70, факс (+38032) 225-68-80.

Офіційний сайт: [www.uza-audyt.com.ua](http://www.uza-audyt.com.ua).

E-mail: [UkrZahidAudyt@mail.lviv.ua](mailto:UkrZahidAudyt@mail.lviv.ua).

Номер та дата видачі Свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого АПУ: Свідоцтво про відповідність системи контролю якості № 0600 (чинне до 31.12.2021 р.) видане Аудиторською палатою України відповідно до рішення АПУ від 26.05.2016 р. № 325/5.

Інформація про аудиторів, які брали участь у виконанні завдання - номер, серія, дата видачі та термін дії Сертифіката аудитора:

аудитор Будзан Наталія Василівна, сертифікат серії А № 005078, виданий 30.01.2002 р.

аудитор Озеран Володимир Олександрович, сертифікат серії А № 003519, виданий 25.06.1998 р.

#### 5. Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

Аудит проведено згідно з умовами договору про надання професійних послуг № 69 від 27 грудня 2018 р. Розмір винагороди за проведення аудиту складає 16000 грн.

Виконання аудиту розпочато 09 квітня 2019 р. та завершено 23 квітня 2019 р., про що складений акт приймання-передачі результатів надання професійних послуг.

Фінансові звіти наведені у додатках.

Аудиторський висновок (звіт незалежного аудитора) щодо річної фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто" станом на 31 грудня 2018 року віддруковано у трьох примірниках, з яких перших два передано ЗАМОВНИКУ, третій - ВИКОНАВЦЮ.

Аудитор (сертифікат серії А № 005078)

Н.В. Будзан

Генеральний директор,

аудитор (сертифікат серії А № 003519)

В.О. Озеран

м.п.

Дата звіту аудитора: аудиторський висновок наданий 23квітня 2019 року.

Вих. № 122, м. Львів

Адреса аудитора (фактичне місцезнаходження офісу Аудиторської фірми "УкрЗахідАудит"): 79011, м. Львів, вул. Рутковича, 7, офіс 11а.