

Титульний аркуш

Підтверджую ідентичність та достовірність Інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів.

Директор

(посада)

Карпов Євген Олександрович

(прізвище та ініціали керівника)

М.П.

22.03.2019

(дата)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2018 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента

Товариство з обмеженою відповідальністю "Сервіс-Технобуд"

2. Організаційно-правова форма

Товариство з обмеженою відповідальністю

3. Код за ЄДРПОУ

33744388

4. Місцезнаходження

м. Київ , Печерський, 01042, м. Київ, вул. Саперне поле, буд. 5

5. Міжміський код, телефон та факс

(044) 528-06-90 (044) 528-06-90

6. Електронна поштова адреса

kam@development-ua.com

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

1. Річна інформація розміщена у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії	22.03.2019
	(дата)

2. Річна інформація опублікована у	- -	
	(номер та найменування офіційного друкованого видання)	(дата)

3. Річна інформація розміщена на власній сторінці	www.st.informs.net.ua	в мережі Інтернет	22.03.2019
	(адреса сторінки)		(дата)

Зміст

1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	X
3. Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб	
4. Інформація щодо посади корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	X
6. Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)	X
7. Інформація про посадових осіб емітента:	
1) інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
2) інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
8. Інформація про осіб, що володіють 10 відсотками та більше акцій емітента	
9. Інформація про загальні збори акціонерів	
10. Інформація про дивіденди	
11. Інформація про юридичних осіб, послугами яких користується емітент	X
12. Відомості про цінні папери емітента:	
1) інформація про випуски акцій емітента	
2) інформація про облігації емітента	X
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	
4) інформація про похідні цінні папери	
5) інформація про викуп (продаж раніше викуплених товариством акцій) власних акцій протягом звітного періоду	
13. Опис бізнесу	X
14. 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 та забезпечення емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
7) інформація про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів	
8) інформація про прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
15. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	X
16. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом звітного періоду	
17. Інформація про стан корпоративного управління	

18. Інформація про випуски іпотечних облігацій

19. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття:

1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями 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 за станом на кінець звітного року

20. 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

21. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

22. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

23. Основні відомості про ФОН

24. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

25. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

26. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

27. Правила ФОН

28. Відомості про аудиторський висновок (звіт)

X

29. Текст аудиторського висновку (звіту)

X

30. Річна фінансова звітність

X

31. Річна фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (у разі наявності)

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

33. 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)

X

34. Примітки

Інформації про випуски акцій, іпотечних сертифікатів, сертифікати ФОН, похідні цінні папери, дисконтні облігації, процентні облігації та інших цінним паперів - не надається, в зв'язку з тим, що емітент не випускав акцій, іпотечних сертифікатів, сертифікати ФОН, похідні цінні папери, дисконтні облігації, процентні облігації та інші цінні папери; Відомості щодо участі емітента в створенні юр. осіб - не надається, в зв'язку з тим, що емітент не створював юр. осіб; Фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) - не надається, в зв'язку з тим, що емітент не складав фін. звітність відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ). Інформація про обсяги виробництва та реалізація основних видів продукції та інформація про собівартість реалізованої продукції не заповнюється, в зв'язку з тим, що емітент не займається такими видами діяльності, що

класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств. Дивіденди емітентом не виплачувались.

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Товариство з обмеженою відповідальністю "Сервіс-Технобуд"

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

АОО №799147

3. Дата проведення державної реєстрації

05.09.2005

4. Територія (область)

м. Київ

5. Статутний капітал (грн)

660000000.00

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належить 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)

42

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

41.10 Організація будівництва будівель

45.20 Технічне обслуговування та ремонт автотранспортних засобів

52.21 Допоміжне обслуговування наземного транспорту

10. Органи управління підприємства

Органами управління та контролю Товариством є: - вищий орган Товариства – Загальні збори учасників; - виконавчий орган - Директор; - контролюючий орган - Ревізійна комісія. Компетенцією Загальних зборів учасників є прийняття рішень з усіх питань діяльності товариства, у тому числі і з тих, що передані Загальними зборами учасників до компетенції виконавчого органу. Загальні збори учасників складаються з учасників Товариства або призначених ними представників. Директор здійснює поточне керівництво діяльністю Товариства, призначається Загальними зборами учасників Товариства. Директор Товариства вирішує всі питання діяльності Товариства, крім тих, що входять до виключної компетенції Загальних зборів учасників. Директор не може бути одночасно головою Загальних зборів учасників Товариства. Загальні збори учасників можуть передати частину своїх повноважень до компетенції директора Товариства. Директор здійснює керівництво поточною діяльністю Товариства в межах своєї компетенції і прав, визначених Статутом та рішенням Загальних зборів учасників. Контроль за діяльністю директора й адміністрації Товариства здійснюється ревізійною комісією Товариства. Ревізійна комісія обирається Загальними зборами учасників із їх числа в кількості трьох осіб (по одному представнику від кожного учасника та один представник за спільною згодою сторін) строком до 3 років і працює на підставі чинного законодавства. Директор не може бути членом ревізійної комісії.

11. Банки, що обслуговують емітента:

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

у національній валюті

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО Лівобережне відділення № 53 АБ «УКРГАЗБАНК»

2) МФО банку

320478

3) поточний рахунок

26006212003385

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

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО Лівобережне відділення № 53 АБ «УКРГАЗБАНК»

5) МФО банку

320478

6) поточний рахунок

26006212003385

12. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності*

Вид діяльності	Номер ліцензії (дозволу)	Дата видачі	Державний орган, що видав	Дата закінчення дії ліцензії (дозволу)
1	2	3	4	5
Виконання будівельних робіт	KB 11412244431	21.12.2012	Інспекція Державного архітектурно-будівельного контролю в м. Києві	Необмежена
Опис	дозвіл виданий на період будівництва			

15. Інформація про рейтингове агентство

Найменування рейтингового агентства	Ознака рейтингового агентства (уповноважене, міжнародне)	Дата визначення або поновлення рейтингової оцінки емітента або цінних паперів емітента	Рівень кредитного рейтингу емітента або цінних паперів емітента
1	2	3	4
ТОВ "Кредит-Рейтинг"	уповноважене рейтингове агентство	17.07.2018	uaBBB+
ТОВ "Кредит-Рейтинг"	уповноважене рейтингове агентство	06.09.2018	uaBBB+

IV. Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
ТОВ "КУА "ЮДП ЕСSET МЕНЕДЖМЕНТ", яке діє від свого імені та за рахунок ПЗНВІФ "БУЛЬВАР	34981382	01103Україна м. Київ вул. Драгомирова, буд. 18, приміщення 3	88.270

ФОНТАНІВ"			
Компанія "ТУРУНДА ІНВЕСТМЕНТС ЛІМІТЕД"	д/н	д/н Кіпр Лімасол Касандра Центр, 2-й поверх, кв./оф. 201, 202	4.720
ТОВ «БУДІНВЕСТ-ПРОЕКТ»	33744414	01023 Україна м.Київ вул. Мечникова, 8, к. 22	7.010
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Усього			100

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

Карпов Євген Олександрович

3) ідентифікаційний код юридичної особи

757797

4) рік народження**

1977

5) освіта**

вища

6) стаж роботи (років)**

22

7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**

ТОВ "БМК "Перспектива", Начальник монтажного відділу

8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

12.03.2014 безстроково

9) Опис

Повноваження та обов'язки директора визначаються статутом товариства, а саме здійснює поточне керівництво діяльністю Товариства, вирішує всі питання діяльності Товариства крім тих, що входять до виключної компетенції Загальних зборів Учасників Товариства. В 2018 року винагорода не виплачувалась. В 2018 році Директор не змінювався. Не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. Обіймає посаду Начальника монтажного відділу ТОВ "БМК "Перспектива" за сумісництвом, м. Київ, вул. Драгомірова, 5, оф.145. Загальний стаж роботи 22 років.

* Якщо інформація розкривається стосовно членів наглядової ради, додатково зазначається, чи є посадова особа акціонером, представником акціонера, представником групи акціонерів, незалежним директором.

** Заповнюється щодо фізичних осіб.

1) посада*

Головний бухгалтер

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Поліщук Лариса Арсенівна

3) ідентифікаційний код юридичної особи

658519

4) рік народження**

1961

5) освіта**

Середня спеціальна

6) стаж роботи (років)**

26

7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**

ТОВ "ЮДП ПРОМО", головний бухгалтер

8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

01.11.2010 безстроково

9) Опис

Повноваження та обов'язки Головного бухгалтера- Здійснює організацію бухгалтерського обліку господарсько-фінансової діяльності та контроль за ощадливим використанням матеріальних, трудових і фінансових ресурсів, схоронністю власності підприємства. Здійснює контроль за дотриманням порядку оформлення первинних і бухгалтерських документів, розрахунків і платіжних зобов'язань, витрат фонду заробітної плати, за встановленням посадових окладів працівникам Товариства, проведенням інвентаризацій основних засобів, товарно-матеріальних цінностей і коштів, перевірок організації бухгалтерського обліку і звітності. Бере участь у проведенні економічного аналізу господарсько-фінансової діяльності Товариства за даними бухгалтерського обліку і звітності з метою виявлення внутрішньогосподарських резервів, усунення втрат і непродуктивних витрат. В 2018 року винагорода не виплачувалась. В 2018 році Головний бухгалтер не змінювався. Не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. Попередня посада: Головний бухгалтер, ТОВ "ЮДП ПРОМО". Не обіймає посаду за сумісництвом. Загальний стаж роботи 26 роки.

* Якщо інформація розкривається стосовно членів наглядової ради, додатково зазначається, чи є посадова особа акціонером, представником акціонера, представником групи акціонерів, незалежним директором.

** Заповнюється щодо фізичних осіб.

1) посада*

Голова Ревізійної комісії

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Страхов Ігор Анатолійович

3) ідентифікаційний код юридичної особи

939698

4) рік народження**

1969

5) освіта**

вища

6) стаж роботи (років)**

26

7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**

ТОВ "Будспецсервіс", директор

8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

28.07.2017 до 28.07.2020

9) Опис

Повноваження та обов'язки Голови Ревізійної комісії (Ревізійна комісія) визначаються статутом товариства, а саме контроль за діяльністю Директора й адміністрації Товариства, має право вимагати від посадових осіб Товариства надання йому усіх необхідних матеріалів, бухгалтерських або інших документів та особистих пояснень. Ревізійна комісія зобов'язана вимагати скликання позачергових Загальних зборів Учасників Товариства, якщо виникла загроза суттєвим інтересам Товариства або виявлено зловживання посадових осіб. В 2018 року винагорода не виплачувалась. В 2018 року Голова Ревізійної комісії не змінювався. Не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. Попередня посада: Директор, ТОВ "Будспецсервіс". Обіймає посаду начальника проектного відділу ТОВ "Сервіс-Технобуд" за основним місцем роботи, м. Київ, вул. Саперне поле, буд. 5. Загальний стаж роботи 26 років.

* Якщо інформація розкривається стосовно членів наглядової ради, додатково зазначається, чи є посадова особа акціонером, представником акціонера, представником групи акціонерів, незалежним директором.

** Заповнюється щодо фізичних осіб.

1) посада*

Член ревізійної комісії

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Дмитренко Віктор Олександрович

3) ідентифікаційний код юридичної особи

856335

4) рік народження**

1985

5) освіта**

вища

6) стаж роботи (років)**

14

7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**

ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", директор

8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

28.07.2017 до 28.07.2020 року

9) Опис

Повноваження та обов'язки Члена Ревізійної комісії (Ревізійна комісія) визначаються статутом товариства, а саме контроль за діяльністю Директора й адміністрації Товариства, має право вимагати від посадових осіб Товариства надання йому усіх необхідних матеріалів, бухгалтерських або інших документів та особистих пояснень. Ревізійна комісія зобов'язана вимагати скликання позачергових Загальних зборів Учасників Товариства, якщо виникла загроза суттєвим інтересам

Товариства або виявлено зловживання посадових осіб. В 2018 року винагорода не виплачувалась. В 2018 року Член Ревізійної комісії не змінювався. Не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. Обіймає посаду директора ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" за основним місцем роботи, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 18, приміщення 3. Загальний стаж роботи 14 років.

* Якщо інформація розкривається стосовно членів наглядової ради, додатково зазначається, чи є посадова особа акціонером, представником акціонера, представником групи акціонерів, незалежним директором.

** Заповнюється щодо фізичних осіб.

1) посада*

Член ревізійної комісії

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Ошкало Олексій Ігорович

3) ідентифікаційний код юридичної особи

899233

4) рік народження**

1992

5) освіта**

базова вища

6) стаж роботи (років)**

5

7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**

ТОВ "МБК« Перспектива", Головний бухгалтер

8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

28.07.2017 до 28.07.2020 року

9) Опис

Повноваження та обов'язки Члена Ревізійної комісії (Ревізійна комісія) визначаються статутом товариства, а саме контроль за діяльністю Директора й адміністрації Товариства, має право вимагати від посадових осіб Товариства надання йому усіх необхідних матеріалів, бухгалтерських або інших документів та особистих пояснень. Ревізійна комісія зобов'язана вимагати скликання позачергових Загальних зборів Учасників Товариства, якщо виникла загроза суттєвим інтересам Товариства або виявлено зловживання посадових осіб. В 2018 року винагорода не виплачувалась. В 2018 року Член Ревізійної комісії не змінювався. Не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. Обіймає посаду Головний бухгалтер ТОВ «МБК« Перспектива» за основним місцем роботи, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 5, оф.145 та Головний бухгалтер ТОВ "Будінвест-Проект" за сумісництвом, м.Київ, вул. Мечникова 8, к.22. Загальний стаж роботи 5 роки.

* Якщо інформація розкривається стосовно членів наглядової ради, додатково зазначається, чи є посадова особа акціонером, представником акціонера, представником групи акціонерів, незалежним директором.

** Заповнюється щодо фізичних осіб.

IX. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	30370711
Місцезнаходження	04107 Україна м. Київ Шевченківський м. Київ вул.Тропініна, 7-Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	відсутній
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	ДКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044) 591 04 00
Факс	(044) 482 52 14
Вид діяльності	Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність депозитарію
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	ПАТ АБ «УКРГАЗБАНК»
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	23697280
Місцезнаходження	01004 Україна м. Київ Печерський м. Київ вул. Велика Васильківська, 39
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ263236
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	НКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	28.08.2013
Міжміський код та телефон	(044) 594-11-62
Факс	(044) 294-19-96
Вид діяльності	Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність депозитарної установи
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю "Кредит-Рейтинг"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Код за ЄДРПОУ	04070
Місцезнаходження	04070 Україна м. Київ Подільський м. Київ вул. Межигірська, 1
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	6
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	д/н
Дата видачі ліцензії або іншого документа	10.04.2012

Міжміський код та телефон	(044) 490-25-50
Факс	(044) 490-25-54
Вид діяльності	Юридична особа, яка уповноважена здійснювати рейтингову оцінку емітента та/або його цінних паперів
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Українська біржа"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	36184092
Місцезнаходження	01601 Україна м. Київ Печерський м. Київ вул. Шовковична, буд. 42-44, 6 поверх
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АГ 399339
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	ДКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	22.10.2010
Міжміський код та телефон	(044) 495-74-74
Факс	(044) 495-74-73
Вид діяльності	Діяльність з організації торгівлі на фондовому ринку (фондова біржа)
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю АК "Кроу Україна"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Код за ЄДРПОУ	33833362
Місцезнаходження	04070 Україна м. Київ Подольський м. Київ Спаська, 37
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	3681
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська Палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	29.10.2015
Міжміський код та телефон	391-30-03
Факс	391-30-03
Вид діяльності	аудиторські перевірки
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

X. Відомості про цінні папери емітента

2. Інформація про облігації емітента (для кожного непогашеного випуску облігацій)

3) цільові (безпроцентні) облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Номінальна вартість (грн)	Кількість у випуску (штук)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Найменування товару (послуги), під який здійснено випуск	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9
22.06.2017	22/2/2017	НКЦПФР	180.00	2175628	Бездokumentарні іменні	391612860.00	квадратні метри квартир в житловому будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва	29.11.2019
Опис	Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "СЕРВІС-ТЕХНОБУД" № 16/05-2017 від 16.05.2017р. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 28 листопада 2019 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Мета емісії - Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 474 898 460,00 грн. (Чотириста сімдесят чотири мільйони вісімсот дев'яносто вісім тисяч чотириста шістдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва), відповідно до умов емісії. Загальна площа житлового будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) становить 45 946,90 кв.м. і складається з вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 1 726,28 кв.м., загальної площі квартир у будинку - загальною площею 21 756,27 кв.м. Кількість квартир становить 209 шт. та паркінгу - загальною площею 11 261,89 кв.м. Кількість паркінгів становить 212 шт. Проектом передбачено будівництво 11,13,15 - поверхового житлового будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП). Розміщення відкрите (публічне).							
22.06.2017	24/2/2017	НКЦПФР	200.00	172628	Бездokumentарні іменні	34525600.00	квадратні вбудованих нежитлових приміщень в	29.11.2019

							житловому будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва	
Опис	Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "СЕРВІС-ТЕХНОБУД" № 16/05-2017 від 16.05.2017р. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 28 листопада 2019 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Мета емісії - Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 474 898 460,00 грн. (Чотириста сімдесят чотири мільйони вісімсот дев'яносто вісім тисяч чотириста шістьдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва), відповідно до умов емісії. Загальна площа житлового будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) становить 45 946,90 кв.м. і складається з вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 1 726,28 кв.м., загальної площі квартир у будинку - загальною площею 21 756,27 кв.м. Кількість квартир становить 209 шт. та паркінгу - загальною площею 11 261,89 кв.м. Кількість паркінгів становить 212 шт. Проектом передбачено будівництво 11,13,15 - поверхового житлового будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП). Розміщення відкрите (публічне).							
22.06.2017	23/2/2017	НКЦПФР	230000.00	212	Бездокументарні іменні	48760000.00	машиномісця в житловому будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва	29.10.2019
Опис	Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "СЕРВІС-ТЕХНОБУД" № 16/05-2017 від 16.05.2017р. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 28 листопада 2019 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Мета емісії - Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 474 898 460,00 грн. (Чотириста сімдесят чотири мільйони вісімсот дев'яносто вісім тисяч чотириста шістьдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами по вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва), відповідно до умов емісії. Загальна площа житлового будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) становить 45 946,90 кв.м. і складається з вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 1 726,28 кв.м., загальної площі квартир у							

	будинку - загальною площею 21 756,27 кв.м. Кількість квартир становить 209 шт. та паркінгу - загальною площею 11 261,89 кв.м. Кількість паркінгів становить 212 шт. Проектом передбачено будівництво 11,13,15 - поверхового житлового будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП). Розміщення відкрите (публічне).

XI. Опис бізнесу

ТОВ "Сервіс-Технобуд" створено в 2005 р. Свідоцтво про державну реєстрацію 10701050003012128 від 05.09.2005р видане Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією. В 2014 року введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ №165140580341 від 27.02.2014р. багатофункціональний житловий комплекс з об'єктами соціально - громадського призначення та паркінгом із знесенням існуючих будівель і споруд за адресою: м. Київ, вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва. В 2017 року введені в експлуатацію: згідно сертифікату відповідності серії ІУ №165170311858 від 31.01.2017р - будинок № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП) та згідно сертифікату відповідності серії ІУ №163172231258 від 11.08.2017р - будинок № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП) які входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва та продовжується будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва. ТОВ "Сервіс-Технобуд" в 2018 році не проводило приєднання, поділ, злиття, перетворення, виділ.

Організаційна структура емітента: вищий орган – Загальні збори учасників; виконавчий орган - Директор; контролюючий орган - Ревізійна комісія. Емітент не має дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів. Перспектив розвитку організаційної структури не має. У 2018 році відбувалися зміни у розподілу частки засновників Товариства.

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб): 42 працівника. Середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб): 8 працівників. Чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб): 2 працівників. Фонд оплати праці: 5582438,98 грн. Факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року: зменшення на 73760,58 грн. Кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента: планується підвищення рівня кваліфікації працівників.

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

Емітент не проводить спільну діяльність з іншими організаціями, підприємствами, установами.

Протягом звітного періоду емітент не отримував будь-яких пропозицій щодо реорганізації з боку третіх осіб.

Облікова політика емітента встановлена наказом від 01.01.2015 р. відповідно до вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07. 1999 р. №996-14. Прийнято проводити прямолінійний метод нарахування амортизації з корисним строком використання в залежності від виду основних засобів. Вибуття товарів відбувається за методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів. Фінансові інвестиції відображаються в

бухгалтерському обліку по собівартості, різниця між собівартістю і вартістю погашення фінансових інвестицій амортизується.

Основним видом діяльності емітента є будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) які входять до складу житлового комплексу з об’єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва, яке розпочато у 2017 р. Ця діяльність не має сезонного характеру. Основними клієнтами та ринками збуту є переважно фізичні особи. Методом продажу є реалізація цільових, іменних облігацій, емітованих підприємством. Емітент не здійснює та не здійснював реалізацію ніяких робіт та послуг, окрім вищевказаного будівництва. Для будівництва житлового комплексу підприємство заключає договори на поставку сировини з виробниками будівельних матеріалів. Існує близько 10 основних постачальників, які поставляють бетон, цеглу, арматуру, щебень та інше. Ціни на будівельні матеріали зросли у порівнянні з 2017 роком на 15-20%. Виробництво підприємства розвивається стрімко. На ринку нерухомості дуже мало товару, який є конкурентно здатним завдяки якості будівництва та місцезнаходженню будівництва. Загальні тенденції та особливості розвитку галузі будівництва:

Будівельна галузь на теперішній час кризового становища країни характеризується наступними тенденціями:

- існує стабільний попит на новозбудоване житло, але він обмежений відсутністю інститутів кредитування будівництва житла, зниженням доходів населення та нестабільною економічною ситуацією в країні;

- непередбачувальність щодо питання формування цінової політики на новозбудоване житло;

- зниження активності банківських установ у сфері кредитування будівництва житла, розвитку інститутів фінансування, інвестування;

- сталий попит на будівельно-монтажні роботи;

- впровадження новітніх будівельних технологій в процесі здійснення будівельно-монтажних робіт.

Особливостями розвитку галузі є:

- низька забезпеченість населення житлом;

- застарілий житловий фонд;

- висока ступінь зносу житлового фонду.

Основними конкурентами Емітента є: ТОВ «К.А.Н. Строй», ТОВ «Будівельна компанія «Міськжитлобуд», ВАТ «Трест «Південзахідтрансбуд», Seven Hills International, ТОВ «ТМО «Ліко-Холдинг».

У 2008 р. були придбані цінні папери, які були реалізовані у 2009 р., 2010р., 2011 р., 2012 р., 2013 р., 2014 р., 2015 р., 2016 р. та 2017 р., У 2011 р. придбані основні засоби (в т.ч. нежитлові приміщення) на суму 50 021,752 тис.грн., які були демонтовані у 2013 р. та у 2017 р., в зв'язку з будівництвом житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об’єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва. У 2016 році були придбані нежитлові приміщення, загальною пощею 433,8 кв.м. на суму 33 307, 8 тис.грн. У 2017 році були придбані нежитлові приміщення, загальною пощею 237,8 кв.м. на суму 3 003, 4 тис.грн.для подальшого використання у господарській діяльності. Емітент не планує значних інвестицій або придбання, які напряду пов'язані з його господарською діяльністю.

Протягом року між Товариством та ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ", власником істотної участі, було здійснено наступні правочини купівлі-продажу цінних паперів з наступними характеристиками:
15.01.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ

МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 31 579 шт., на суму 6 000 010,00 грн.;

16.01.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 36 843 шт., на суму 7 000 170,00 грн.;

18.01.2018 продаж іменних, цільових, забезпечених облігацій серії L ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 15 шт., на суму 3 600 000,00 грн.;

26.01.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 21 053 шт., на суму 4 000 070,00 грн.;

30.01.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 52 632 шт., на суму 10 000 080,00 грн.;

05.02.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 52 632 шт., на суму 10 000 080,00 грн.;

08.02.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 157 895 шт., на суму 30 000 050,00 грн.;

08.02.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 84 211 шт., на суму 16 000 090,00 грн.;

15.02.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 26 316 шт., на суму 5 000 040,00 грн.;

22.02.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 52 632 шт., на суму 10 000 080,00 грн.;

27.02.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 78 948 шт., на суму 15 000 120,00 грн.;

01.03.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 131 579 шт., на суму 25 000 010,00 грн.;

05.03.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 18 948 шт., на суму 3 600 120,00 грн.;

19.03.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії J ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 18 637 шт., на суму 3 541 030,00 грн.;

15.06.2018 продаж іменних, цільових, забезпечених облігацій серії L ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 7 шт., на суму 1 680 000,00 грн.;

09.08.2018 продаж іменних, цільових, забезпечених облігацій серії L ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 10 шт., на суму 2 400 000,00 грн.;

25.10.2018 продаж іменних, цільових, незабезпечених облігацій серії K ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 22 067 шт., на суму 4 634 070,00 грн.;

09.11.2018 продаж іменних, цільових, забезпечених облігацій серії L ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 10 шт., на суму 2 400 000,00 грн.;

14.12.2018 продаж іменних, цільових, забезпечених облігацій серії L ТОВ "КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", ПЗНВІФ "БУЛЬВАР ФОНТАНІВ" у кількості 170 шт., на суму 40 800 000,00 грн.;

Підстава укладання та методика ціноутворення за цими правочинами: інвестування у іменні,

цільові, забезпечені облігації, для подальшого отримання відповідного приміщення, для чого застосовується договірна ціна визначена на підставі планової собівартості будівництва та розрахункової собівартості будівництва Емітента. Операцій з афілійованими особами та членами виконавчого органу протягом звітного періоду не відбувалось.

Діяльність підприємства пов'язана з будівництвом житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва. Дата початку будівництва становить 2017 рік. Дата закінчення будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) планується у 2019 році. У 2017 році були введенні в експлуатацію житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП) та житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП) які входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва. Емітентом були придбані основні засоби, які складаються з нежитлових приміщень, водопровідної мережі, газопроводу, каналізаційної мережі, дренажної мережі, повітряної мережі освітлення. Основні засоби були придбані у 2014-2017 році. Інша частина основних засобів підприємства складається з офісної техніки, меблі, кондиціонерів та інше, що знаходиться за адресою: м.Київ, вул. Саперне поле, 5, в зв'язку з тим, що емітент у 2014 році почав будівництво за цією адресою житла і соціально-адміністративних споруд. Основні засоби використовуються не в повному обсязі. Орендованих основних засобів у товариства не існує. Нежитлові приміщення які розташовані за адресою: м.Київ, вул. Саперне поле, 5, знесені в зв'язку з будівництвом житла і соціально-адміністративних споруд. Екологічна ситуація не позначається на використанні основних засобів. Підприємство планує удосконалити мережу каналізації та електричну мережу. Причини розширення та удосконалення мереж полягають у збільшенні у майбутньому потреб цих мереж. Розширення та удосконалення мереж буде відбуватися за рахунок власних та залучених коштів.

Основними проблемами, є фінансова криза в Україні та значне падіння ринку нерухомості, яке виражене у зниженні попиту на продукт основної діяльності підприємства. В зв'язку з тим, що емітент випустив іменні, забезпечені, цільові облігації, фактори (чинники) ризику, пов'язані з інвестуванням у цінні папери емітента, можуть обмежувати отримання відповідного приміщення при погашенні іменних, забезпечених, цільових облігацій, у зв'язку з несвоєчасним введенням в експлуатацію будівель. Залежить від ризику зміни законодавства, нестабільної політичної та загальної економічної ситуації в Україні. Для зменшення впливу цього фактору ризику, емітент вживає таких заходів: проводить ретельний відбір підрядних організацій та проводить своєчасне фінансування об'єктів будівництва.

У 2018 р., емітент не платив штрафні санкції і компенсацій за порушення законодавства.

Фінансування діяльності (тоб то будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва) здійснюється за рахунок реалізації цільових, іменних забезпечених облігацій, емітованих підприємством. На 31.12.2018 р. розміщено серії J,K,L на загальну вартість 474898,000 тис. грн. Робочий капітал складає 109924,0 тис. грн., що є достатнім для поточних потреб. Товариство має можливість ліквідувати короткострокову заборгованість за рахунок грошових коштів та їх еквівалентів. За оцінками фахівців емітента, у процесі управління

формування оборотного капіталу забезпечені права підприємства і організацій у поєднанні з підвищенням його відповідальності за ефективне і раціональне використання коштів. Достатньо власних і позикових засобів щоб забезпечити безперервність руху оборотного капіталу на всіх стадіях кругообігу, що задовольняє потреби в матеріальних і грошових ресурсах, а також забезпечує своєчасні і повні розрахунки з постачальниками, бюджетом, банками та іншими кореспондуючими ланками.

Специфіка діяльності емітента складається з продажу нерухомості, а саме укладання довгострокових та короткострокових договорів на продпж нерухомості та цінних паперів

Зобов'язання емітента перед покупцями складає - 104731,393 тис. грн. Емітент очікує отримати прибуток від виконання цих договорів. Кошти, що надходять за цими договорами йдуть на фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва. Зобов'язання підрядних компаній перед емітентом складає 106657,057 тис. грн.

У планах емітента закінчення будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва. На діяльність Емітента можуть вплинути такі фактори: непередбачувальність щодо питання формування цінової політики на новозбудоване житло, зниження активності банківських установ у сфері кредитування будівництва житла, розвитку інститутів фінансування, інвестування, впровадження новітніх будівельних технологій в процесі здійснення будівельно-монтажних робіт, стабілізація ринку нерухомості в Україні, низька забезпеченість населення житлом, застарілий житловий фонд, висока ступінь зносу житлового фонду, погіршення загальної економічної ситуації в Україні, що може призвести до зменшення попиту на новозбудоване житло, зміни у фінансовій політиці уряду України, зростання показника інфляції, форс-мажорні обставини.

Емітент постійно проводить вивчення попиту на житло, дослідження ринку нерухомості та перспектив його розвитку. Дослідження та розробки проводяться посадовими особами емітента, а саме спеціалістом відділу маркетингу.

Емітент не виступав стороною ні у яких судових справах.

Іншої інформації не має.

XII. 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, всього (тис. грн.)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	41156.1	55168.0	0	0	41156.1	55168.0
будівлі та споруди	36446.4	46081.8	0	0	36446.4	46081.8
машини та обладнання	543.0	581.5	0	0	543.0	581.5
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	4166.7	8504.7	0	0	4166.7	8504.7
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	41156.1	55168.0	0	0	41156.1	55168.0
Опис	Термін користування основними засобами становить -5 років, первісна вартість основних засобів становить-55168,0 тис. грн. Ступінь зносу -40% ступінь їх використання -60%, сума нарахованого зносу за 2018 рік -2804,0 тис. грн. Термін користування будівель та споруд - 25 років. Ступінь зносу - 0%, ступінь їх використання -0%. Зміни у вартості основних засобів зумовлені придбанням нових основних засобів. Обмеження на використання майна емітента відсутнє.					

2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис. грн)	260633	331702
Статутний капітал (тис. грн.)	660000	660000
Скоригований статутний капітал (тис. грн)	660000	660000
Опис	Розрахунок вартості чистих активів відбувався відповідно до методичних рекомендацій ДКЦПФР (Рішення № 485 від 17.11.2004 року) та Положення (стандарт) бухгалтерського	

	обліку 2"Баланс",затвердженого Наказом Міністерства фінансів України 31.03.99 N 87. Визначення вартості чистих активів проводилося за формулою: Чисті активи = Необоротні активи + Оборотні активи + Витрати майбутніх періодів- Довгострокові зобов'язання - Поточні зобов'язання - Забезпечення наступних виплат і платежів - Доходи майбутніх періодів. Одиниця виміру - тис. грн.
Висновок	Вартість чистих активів товариства з обмеженою відповідальністю менша від статутного капіталу (скоригованого). Вартість чистих активів товариства не менша від мінімального розміру статутного капіталу, встановленого законом. Згідно з вимогами п.4 ст.144 Цивільного кодексу України після закінчення другого та кожного наступного фінансового року товариство зобов'язане оголосити про зменшення свого статутного капіталу і зареєструвати відповідні зміни до статуту у встановленому порядку, якщо учасники не прийняли рішення про внесення додаткових вкладів.

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	Х	906197.900	Х	Х
у тому числі:				
Позика Договір № П-03/06	03.06.2016	9072.900	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-13/06	13.06.2016	8800.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-02/2/08	02.08.2016	2000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-04/08	04.08.2016	2000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-08/08	08.08.2016	9000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-10/08	10.08.2016	3000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-11/08	11.08.2016	1000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-15/08	15.08.2016	8000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-16/08	16.08.2016	3000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-17/08	17.08.2016	1000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-18/08	18.08.2016	1500.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-22/08	22.08.2016	3000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-26/08	26.08.2016	1500.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-29/08	29.08.2016	2300.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-04/10	04.10.2016	2000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-07/10	07.10.2016	3000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-10/1/10	10.10.2016	23000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-17/2/10	17.10.2016	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-08/12	08.12.2016	19000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-09/1/12	09.12.2016	3000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-26/1/12	26.12.2016	7000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-28/1/12	28.12.2016	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-17/1	17.01.2017	12000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-20/1	20.01.2017	3000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-02/02	02.02.2017	8000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-03/1/02	03.02.2017	20000.000	0.300	30.11.2019

Позика Договір № П-01/03	01.03.2017	10000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-20/03	20.03.2017	14000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-23/03	23.03.2017	4000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-03/04	03.04.2017	10000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-07/04	07.04.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-13/2/04	13.04.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-18/04	18.04.2017	22000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-20/04	20.04.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-24/04	24.04.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-27/04	27.04.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-12/05	12.05.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-17/05	17.05.2017	15000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-18/05	18.05.2017	8000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-26/05	26.05.2017	8000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-01/06	01.06.2017	15000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-02/06	02.06.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-08/06	08.06.2017	15000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-19/06	19.06.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-22/06	22.06.2017	10000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-27/06	27.06.2017	15000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-05/07	05.07.2017	15000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-06/07	06.07.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-07/1/07	07.07.2017	2000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-11/1/07	11.07.2017	2000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-14/1/07	14.07.2017	3000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-19/1/07	19.07.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-24/2/07	24.07.2017	15000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-31/2/07	31.07.2017	1200.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-01/1/08	01.08.2017	1000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-03/08	03.08.2017	1800.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-11/1/08	11.08.2017	500.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-22/1/08	22.08.2017	850.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-15/2/09	15.09.2017	2000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-02/1/10	02.10.2017	5000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-30/10	30.10.2017	17640.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-31/2/10	31.10.2017	25000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-24/11	24.11.2017	15000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-04/12	04.12.2017	20000.000	0.300	03.12.2019
Позика Договір № П-28/1/12	28.12.2017	9000.000	0.300	27.12.2019
Позика Договір № П-06/1/03	06.03.2018	30000.000	0.300	30.11.2019

Позика Договір № П-27/04	27.04.2018	66635.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-09/07	09.07.2018	30000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-07/08	07.08.2018	30000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-04/09	04.09.2018	34500.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-19/09	19.09.2018	30000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-10/10	10.10.2018	30000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-13/11	13.11.2018	30000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-28/11	28.11.2018	30000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-04/1/12	04.12.2018	30000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-17/12	17.12.2018	30000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-19/12	19.12.2018	30000.000	0.300	30.11.2019
Позика Договір № П-20/12	20.12.2018	7900.000	0.300	30.11.2019
Зобов'язання за цінними паперами	X	474898.460	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним випуском):	X	474898.460	X	X
Облігації серії J	22.06.2017	391612.860	0.000	29.11.2019
Облігації серії K	22.06.2017	34525.600	0.000	29.11.2019
Облігації серії L	22.06.2017	48760.00	0.000	29.11.2019
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	56.000	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	382691.640	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	1763844.00	X	X
Опис:	д/н			

XV. Відомості про аудиторський висновок (звіт)

Найменування аудиторської фірми (П. І. Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Товариство з обмеженою відповідальністю АК "Кроу Україна"
Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки* платника податків - фізичної особи)	33833362
Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	04070, Україна м. Київ, вул. Спаська, 37
Номер та дата видачі свідоцтва про включення	3681 29.10.2015

до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України	
Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів**	3681 П 000404 10.11.2005 до 29.10.2020
Номер та дата видачі свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською палатою України	3681 09.02.2017
Звітний період, за який проведений аудит фінансової звітності	01.01.2017 31.12.2017
Думка аудитора***	безумовно-позитивна
Пояснювальний параграф (у разі наявності)	Звертаємо увагу на Примітку «Умови, в яких працює компанія», в якій описується операційне середовище в Україні. Обставини про які йдеться у Примітці, можуть продовжувати негативно впливати на фінансовий стан і результати діяльності компанії у такий спосіб і такою мірою, що наразі не можуть бути визначені. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.
Номер та дата договору на проведення аудиту	19/429-F 07.02.2019
Дата початку та дата закінчення аудиту	07.02.2019 20.03.2019
Дата аудиторського висновку (звіту)	20.03.2019
Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	60000.00

* Серія та номер паспорта для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті.

** Заповнюється емітентами – професійними учасниками ринку цінних паперів.

XVI. Текст аудиторського висновку (звіту).

Найменування аудиторської фірми (П. І. Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Товариство з обмеженою відповідальністю АК "Кроу Україна"
Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки* платника податків - фізичної особи)	33833362
Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	04070, Україна м. Київ, вул. Спаська, 37
Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України	3681 29.10.2015
Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів**	3681 П 000404 10.11.2005 до 29.10.2020
Номер та дата видачі свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською палатою України	3681 09.02.2017
Звітний період, за який проведений аудит	01.01.2017

фінансової звітності	31.12.2017
Думка аудитора***	безумовно-позитивна
Пояснювальний параграф (у разі наявності)	Звертаємо увагу на Примітку «Умови, в яких працює компанія», в якій описується операційне середовище в Україні. Обставини про які йдеться у Примітці, можуть продовжувати негативно впливати на фінансовий стан і результати діяльності компанії у такий спосіб і такою мірою, що наразі не можуть бути визначені. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.
Номер та дата договору на проведення аудиту	19/429-F 07.02.2019
Дата початку та дата закінчення аудиту	07.02.2019 20.03.2019
Дата аудиторського висновку (звіту)	20.03.2019
Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	60000.00
Текст аудиторського висновку (звіту)	

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
Учасникам ТОВ «Сервіс-Технобуд»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку
Звіт щодо аудиту фінансової звітності
Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВ «Сервіс-Техноуд» (компанія), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2018 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про власний капітал та Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан компанії на 31 грудня 2018 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Положень (стандартів) бухгалтерського обліку України (П(с)БО).

Основа для думки

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.

Пояснювальний параграф

Звертаємо увагу на Примітку «Умови, в яких працює компанія», в якій описується операційне середовище в Україні. Обставини про які йдеться у Примітці, можуть продовжувати негативно впливати на фінансовий стан і результати діяльності компанії у такий спосіб і такою мірою, що наразі не можуть бути визначені. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до П(с)БО та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки. При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування компанії.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї 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, 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. 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 майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі. 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. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів У відповідності до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» аудитори мають надати додаткову інформацію. Основні відомості про аудиторську фірму Повне найменування юридичної особи відповідно до установчих документів ТОВ АК «Кроу Україна» Номер і дата видачі Свідоцтва про внесення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України (далі - АПУ) Свідоцтво АПУ про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів №3681 від 29.10.2015, дійсне до 29.10.2020 Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб’єктів аудиторської діяльності 3681 Місцезнаходження юридичної особи та її фактичне місце розташування 04070, м. Київ, вул. Спаська, буд. 37 Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Віталій Гавриш. Партнер Віталій Гавриш Сертифікований аудитор сертифікат аудитора серії А №005607, виданий рішенням АПУ від 25.12.2003 №130 сертифікат аудитора банків №0106, виданий рішенням АПУ від 18.12.2008 №197/2 м. Київ, Україна 20 березня 2019
ПРИМІТКА 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ «СЕРВІС-ТЕХНОБУД» (далі – Товариство, Компанія) є товариством з обмеженою відповідальністю, зареєстрованим і діючим в Україні. Компанія зареєстрована Печерською районною у місті Києві Державною адміністрацією 05.09.2005р. в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб за кодом ЄДРПОУ 33744388. Компанія згідно із вимогами законодавства України є компанією, основним напрямом діяльності якої є організація будівництва житлової та комерційної нерухомості, а також здійснення операцій з нерухомим майном. Зареєстрований та повністю сплачений грошовими коштами в національній валюті статутний капітал Компанії станом на 31.12.2018 р. складає 660 000 тис. грн. Місцезнаходження Компанії: 01042, м. Київ, вул. Саперне поле, буд.5. Середня кількість працівників Компанії за 2018 рік по штатному розкладу складає 42 особи. Ця фінансова звітність була затверджена до випуску директором Компанії 20 березня 2019 року. ПРИМІТКА 2. УМОВИ, В ЯКИХ ПРАЦЮЄ КОМПАНІЯ Компанія здійснює свою діяльність в Україні. Попри те, що економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Такі особливості характеризуються, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, високою інфляцією та значним дефіцитом балансу державних фінансів та зовнішньої торгівлі. На тлі значного погіршення у 2014-2018 роках поточна політична та економічна ситуація в Україні залишається нестабільною. Уряд України продовжує здійснювати комплексну програму структурної реформи, спрямовану на усунення існуючих диспропорцій в економіці, державних фінансах та управлінні, боротьбу з корупцією, реформування судової системи тощо з кінцевою метою забезпечити умови для відновлення економіки в країні. Слабкість національної валюти, яка зазнала девальвації більш ніж у три рази по відношенню до долара США з

початку 2014 року, в поєднанні з обмеженнями щодо міжнародних розрахунків, негативне сальдо зовнішньої торгівлі, триваюча нестабільність на традиційних експортних товарних ринках країни та високий рівень інфляції є ключовими ризиками для стабілізації операційного середовища в Україні у найближчому майбутньому. Подальша підтримка з боку МВФ та інших міжнародних донорів залежить від збереження динаміки зазначених вище структурних реформ. Економічна нестабільність може існувати і в найближчому майбутньому і існує ймовірність того, що справедлива вартість активів та прибутковість Компанії можуть знизитись.

ПРИМІТКА 3. ОСНОВИ ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
Фінансова звітність Компанії станом на 31.12.2018, була складена відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку України (надалі – П(с)БО).
Представлена фінансова звітність була підготовлена на основі припущення, що Компанія є організацією, здатною продовжувати свою діяльність на безперервній основі.
Національною валютою України є гривня. Гривня є також валютою обліку Компанії і валютою подання цієї фінансової звітності. Усі фінансові дані подані у гривнях, округлених до тисяч.

ПРИМІТКА 4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ
Далі наведено основні принципи облікової політики, які застосовувалися Компанією під час підготовки цієї фінансової звітності.

1. Основні оцінки та судження під час застосування принципів бухгалтерського обліку
При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на П(С)БО. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов’язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Компанії інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за П(С)БО, наведені нижче.

Безперервність діяльності
Керівництво Компанії, здійснило оцінку щодо можливості подальшої безперервної діяльності та впевнилось, що Компанія має ресурси для продовження діяльності у досяжному майбутньому. До того ж, керівництву не відомо про будь-які значні невизначеності, що можуть викликати значну невпевненість у можливості Компанії здійснювати безперервну діяльність. Таким чином, складання фінансової звітності здійснювалось виходячи з принципу безперервності діяльності.

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

Резерви під знецінення дебіторської заборгованості
Під час визначення того, чи потрібно визнавати витрати на формування резервів під знецінення, керівництво Компанії застосовує професійні судження про наявність ознак, що свідчать про зменшення майбутніх грошових потоків за кредитами та дебіторською заборгованістю. Методика та припущення, що використовуються для оцінки сум і строків майбутніх грошових потоків, постійно аналізуються для уникнення будь-якої розбіжності між розрахунковими і фактичними витратами.

Визначення критерію суттєвості (істотності) інформації в фінансовій звітності
Суттєвість (істотність) з точки зору П(С)БО застосовується Компанією для: визнання, оцінки і деталізації статей фінансової звітності та розкриття інформації в фінансовій звітності
Керівництво Компанії застосовує професійне судження щодо суттєвості (істотності) інформації для врахування ряду чинників і обставин, які є специфічними для її діяльності, результати якої розкриваються в її фінансовій звітності. Визначення істотності інформації, серед іншого, вимагає від Компанії і розуміння того, хто є користувачами фінансової звітності та які рішення вони приймають на її основі.

Відстрочений актив з податку на прибуток
Відстрочений актив з податку на прибуток визнається стосовно усіх невикористаних податкових збитків, коли існує вірогідність отримання прибутку, що підлягає оподаткуванню в майбутньому, щодо якого збитки можуть бути використані. Судження керівництва необхідні для визначення суми відстроченого активу з податку на прибуток, який може бути визнаний, виходячи з вірогідних строків і розміру майбутнього прибутку, що підлягає оподаткуванню, разом із стратегією податкового планування.

2. Основні засоби та нематеріальні активи
Компанія визнає матеріальний об’єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року.
Первісна вартість придбаних основних засобів та нематеріальних активів складається з витрат на придбання та введення їх в експлуатацію.
Після визнання активом об’єкту основних засобів чи нематеріальних активів Компанія застосовує оцінку за моделлю собівартості, згідно якої він об’єкт обліковується за його собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-

які накопичені збитки від зменшення корисності.

Витрати на поліпшення об’єктів основних засобів, що призводять до збільшення первісно очікуваних вигід від їх використання, збільшують первісну вартість цих об’єктів. Витрати на незначний ремонт й технічне обслуговування відносяться на витрати в міру їх здійснення. Вартість заміни значних компонентів основних засобів капіталізується, а залишкова вартість заміненої частини (компонента) відноситься на витрати в звіті про сукупний дохід звітного періоду.

Витрати, пов’язані з нематеріальними активами (наприклад, його обслуговування), відносяться на видатки по мірі їх здійснення.

У разі знецінення основних засобів їх вартість зменшується до вартості очікуваного відшкодування або справедливої вартості за мінусом витрат на реалізацію залежно від того, яка з цих двох величин є вищою. Зменшення балансової вартості відноситься на фінансові результати. Витрати на знецінення активу, визнані в попередніх періодах, сторнуються, якщо відбулася зміна оцінок, застосованих для визначення очікуваного відшкодування, або справедливої вартості за мінусом витрат на реалізацію.

Результат від реалізації основних засобів, який розраховується як різниця між сумою отриманих коштів і балансовою вартістю активів, визнається у складі фінансових результатів у звіті про сукупний дохід.

Незавершене будівництво в обліку відображається за первісною вартістю. Після завершення будівництва активи включаються до класу будівель і споруд за первісною вартістю. Незавершене будівництво не амортизується до того часу, доки актив не буде готовий до використання.

Амортизація

Амортизація основних засобів та нематеріальних активів розраховується прямолінійним методом з метою рівномірного зменшення первісної вартості до ліквідаційної вартості протягом строку корисного використання активу. Амортизація активу починається, коли він стає придатним для використання, тобто коли він доставлений до місця розташування та приведений у стан, у якому він придатний до експлуатації. Амортизація активу припиняється на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікується як утримуваний для продажу (або включається до ліквідаційної групи, яка класифікується як утримувана для продажу) згідно з П(С)БО, або на дату, з якої припиняють визнання активу. Амортизація не припиняється, коли актив не використовується або він вибуває з активного використання, доки актив не буде амортизований повністю.

Компанія застосовує такі граничні терміни корисної служби для основних груп основних засобів:

- Будівлі та споруди - 15-50 років
- Машини та обладнання - 5 років
- Транспортні засоби - 5 років
- Інструменти, прилади та інвентар - 4 роки;
- Багаторічні насадження - 10 років
- Інші основні засоби - 12 років
- Малоцінні необоротні матеріальні активи - 100% зносу при введенні в експлуатацію;
- Тимчасові (нетитульні) споруди - 5 років

Ліквідаційна вартість активу – це оціночна сума, яку Компанія отримала б в поточний час від продажу цього активу, за мінусом оцінених витрат на продаж, якби стан та строк експлуатації активу відповідав строку експлуатації та стану, які цей актив матиме наприкінці строку корисного використання. Ліквідаційна вартість активу дорівнює нулю, якщо Компанія має намір використовувати актив до кінця фізичного строку його експлуатації.

До нематеріальних активів Компанії відносяться ліцензійне програмне забезпечення. Нематеріальні активи з невизначеним строком експлуатації не підлягають амортизації. На термін корисної служби нематеріального активу в основному впливають правові чинники які можуть обмежувати період контролю Компанією доступу до економічних вигід від використання активу.

3. Фінансові інструменти

Визнання та первісна оцінка. Компанія визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли вона стає стороною договірних домовленостей щодо цього інструмента.

Операції з фінансовими інструментами визнаються в звіті про фінансовий стан на дату розрахунку, тобто на дату його надання (отримання) грошових коштів і первісно оцінюються за справедливою вартістю, скоригованою на витрати на проведення операції, за винятком тих, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, які первісно оцінюються за справедливою вартістю.

Справедливою вартістю фінансового інструменту під час первісного визнання є ціна операції (тобто вартість наданих або отриманих коштів) скоригована на витрати на проведення операції, за винятком тих, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, які первісно оцінюються за справедливою вартістю.

Витрати на проведення операції - це додаткові витрати, на придбання, випуск або вибуття фінансового активу чи зобов'язання і які не були б отримані (сплачені), якби операція не відбулася. Витрати на проведення операції, наприклад, включають виплати та комісійні, сплачені за надання (отримання) фінансового інструменту, витрати на реєстрацію та оцінку заставного майна, а також податки та збори, що стягуються при перереєстрації права власності і т.ін.

Витрати на проведення операції не включають премій або дисконтів за борговими інструментами, витрат на фінансування, внутрішніх адміністративних витрат чи витрат на зберігання.

Прибуток або збиток при первісному визнанні виникає лише тоді, коли є різниця між справедливою вартістю та ціною операції (угоди), підтвердженням якої можуть бути інші поточні угоди з тим самим фінансовим інструментом, що

спостерігаються на ринку, або метод оцінки, який у якості базових даних використовує лише дані з відкритих ринків. За відсутності активного ринку основою для визначення поточної справедливої вартості є дані про останні договори, здійснені між непов’язаними сторонами. Суми, що отримані під час проведення примусових операцій (вимушений розпродаж майна в рахунок погашення боргів, під час ліквідації тощо), не є справедливою вартістю.

Для визначення справедливої вартості фінансових інструментів, щодо яких немає інформації про ринкові ціни із зовнішніх джерел, використовуються такі методики оцінки, як дисконтування грошових потоків та аналіз фінансової інформації про об’єкти інвестування. Застосування методики оцінки може потребувати припущень, що не підкріплені ринковими даними. У цій фінансовій звітності інформація розкривається в тих випадках, за яких заміна такого припущення можливим альтернативним варіантом може призвести до суттєвої зміни сум прибутку, доходів, витрат, загальної суми активів чи зобов’язань.

Подальша оцінка фінансових інструментів. В залежності від моделі, яку використовує Компанія для управління фінансовими інструментами, та від характеристик фінансового активу, пов'язаних з передбаченими договором потоками грошових коштів, фінансові інструменти оцінюються::

- за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної ставки відсотка (отримання (надання) в зазначені терміни потоків грошових коштів, які є виключно платежами основного боргу та відсотків на непогашену суму основного боргу); або
- за справедливою вартістю.

Амортизована вартість – це вартість при початковому визнанні фінансового інструмента мінус погашення основної суми боргу плюс нараховані проценти, а для фінансових активів – мінус будь-яке зменшення вартості щодо понесених збитків від знецінення. Нараховані проценти включають амортизацію відстрочених витрат за угодою при початковому визнанні та будь-яких премій або дисконту від суми погашення із використанням методу ефективної процентної ставки. Нараховані процентні доходи та нараховані процентні витрати, в тому числі амортизований дисконт або премія (у тому числі комісії, які переносяться на наступні періоди при первісному визнанні, якщо такі є), не відображаються окремо, а включаються до балансової вартості відповідних статей у звіті про фінансовий стан. Метод ефективної процентної ставки – це метод розподілу процентних доходів або процентних витрат протягом відповідного періоду з метою отримання постійної процентної ставки (ефективної процентної ставки) від балансової вартості інструмента.

Ефективна процентна ставка – це процентна ставка, за якою розрахункові майбутні грошові виплати або надходження (без урахування майбутніх кредитних збитків) точно дисконтуються протягом очікуваного терміну дії фінансового інструмента або, у відповідних випадках, протягом коротшого терміну до чистої балансової вартості фінансового інструмента. Розрахунок поточної вартості включає всі гонорари та комісійні виплати, сплачені або отримані сторонами договору, що є невід’ємною частиною ефективної процентної ставки.

Фінансові інструменти оцінують за справедливою вартістю, окрім випадків, коли його оцінують за амортизованою собівартістю відповідно до вищенаведених умов.

Припинення визнання. Компанія припиняє визнання фінансових активів, коли (а) активи погашені або права на грошові потоки від них іншим чином закінчилися або (б) коли Компанія передала права на грошові потоки від фінансових активів або уклала угоду щодо передачі, і при цьому (І) також передала, в основному, всі ризики та вигоди володіння активом або (ІІ) не передавала і не зберігала, в основному, всі ризики та вигоди володіння, але не зберегла контроль. Контроль зберігається, коли контрагент не має практичної можливості повністю продати актив незв'язаній стороні, не накладаючи при цьому обмежень на продаж.

Фінансове зобов'язання припиняється в разі його виконання, скасування або закінчення терміну дії.

Резерви під зменшення корисності (знецінення) фінансових активів. Витрати від знецінення визнаються в складі фінансових результатів у звіті про сукупні доходи в міру їх виникнення внаслідок однієї або декількох подій (збиткових подій), що відбулися після первісного визнання фінансового активу, і якщо ця подія (або події) впливає (впливають) на розрахункові майбутні грошові потоки від фінансового активу або групи фінансових активів, які можуть бути оцінені достовірно. Збитки, очікувані як наслідок майбутніх подій, незалежно від того, наскільки вони ймовірні, не визнаються.

Основним чинником, який враховує Компанія при оцінці фінансового активу на предмет знецінення, є його прострочений статус.

Взаємозалік фінансових активів і зобов’язань (з подальшим включенням до звіту про фінансовий стан лише чистої суми) може здійснюватися лише в разі наявності юридично визначеного права взаємозаліку визнаних сум, якщо є намір одночасно реалізувати актив і розрахуватися за зобов’язаннями або провести розрахунок на основі чистої суми.

4. Податок на прибуток.

Податок на прибуток відображено у фінансовій звітності Компанії відповідно до законодавства, яке вступило в дію або має бути введено в дію станом на кінець звітного періоду. Витрати з податку на прибуток включають поточний податок і відстрочений податок і визнаються у складі прибутку чи збитку за рік, крім випадків, коли вони відносяться до операцій, визнаних в інших сукупних доходах або безпосередньо у складі капіталу, в тому ж або іншому періоді. Поточний податок - це сума, яку, як очікується, необхідно буде сплатити або відшкодувати у податкових органів щодо оподатковуваного прибутку чи збитків поточного та попередніх періодів. Якщо фінансова звітність затверджується до подачі відповідних податкових декларацій, оподатковуваний прибуток або податковий збиток визначаються розрахунковим шляхом. Інші податки, крім податку на прибуток, відображені у складі адміністративних витрат. Відстрочений податок на прибуток розраховується за методом балансових зобов'язань відносно перенесених із минулих періодів податкових збитків та тимчасових різниць, що виникають між податковою базою активів та

зобов'язань та їх балансовою вартістю для цілей фінансової звітності. Відповідно до виключення при первісному визнанні, відстрочені податки не визнаються відносно тимчасових різниць при початковому визнанні активу або зобов'язання в разі операції, що не є об'єднанням компаній, коли така операція при її первісному визнанні не впливає ні на фінансовий, ні на податковий прибуток. Суми відстрочених податків розраховуються за ставками оподаткування, які введені в дію або повинні бути введені в дію станом на кінець звітного періоду і які, як очікується, будуть застосовуватися в періодах, коли буде реалізовано тимчасова різниця або використаний перенесений податковий збиток. Відстрочені податкові активи по тимчасових різницях, що зменшують оподатковувану базу, та перенесені податкові збитки визнаються лише в тій мірі, в якій існує імовірність отримання оподатковуваного прибутку, відносної якої можна буде реалізувати тимчасові різниці.

5. Резерви за зобов'язаннями та платежами.

Резерви за зобов'язаннями та платежами - це нефінансові зобов'язання, сума й термін яких не визначені. Вони нараховуються, коли Компанія має поточне юридичне або конструктивне зобов'язання, що виникло внаслідок минулих подій, та існує ймовірність, що для погашення такого зобов'язання знадобиться відтік ресурсів, які передбачають економічні вигоди, а суму цього зобов'язання можна розрахувати з достатнім ступенем точності.

6. Виплати працівникам та відповідні відрахування

Зарплата, внески до державного пенсійного фонду України і фондів соціального страхування, щорічні відпускні та лікарняні, преміальні нараховуються у тому році, в якому відповідні послуги надаються працівниками Компанії. Компанія визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми.

Компанія не має додаткових схем пенсійного забезпечення, крім участі в державній пенсійній системі України, що передбачає розрахунок і сплату поточних внесків роботодавця як відсотка від поточних загальних виплат працівникам. Ці витрати відображаються у звітному періоді, до якого відноситься відповідна заробітна плата.

7. Умовні активи та зобов'язання

Умовні активи не визнаються у звіті про фінансовий стан. Розкриття інформації щодо таких активів надається, коли надходження пов'язаних з ними економічних вигод є ймовірним.

Умовні зобов'язання не відображаються у звіті про фінансовий стан. Розкриття інформації щодо таких зобов'язань надається, за винятком випадків, коли відтік ресурсів для виконання таких зобов'язань є малоімовірним.

8. Визнання доходів та витрат

Доходи і витрати визнаються за принципом нарахування в тому періоді в якому вони здійснені отримані (понесені).

9. Пов'язані сторони

Пов'язаними сторонами є учасники товариства, провідний управлінський персонал товариства (директор), їхні близькі родичі, а також підприємства, в яких вони мають суттєвий вплив або контроль.

Провідний управлінський персонал – ті особи, які безпосередньо або опосередковано мають повноваження та є відповідальними за планування, управління та контроль діяльності суб'єкта господарювання, зокрема будь-який директор (виконавчий чи інший) цього суб'єкта господарювання.

Операція з пов'язаною стороною – передача ресурсів, послуг або зобов'язань між суб'єктом господарювання, що звітує, та пов'язаною стороною, незалежно від того, чи призначається ціна.

Компанія здійснює операції з пов'язаними сторонами в ході нормальної економічної діяльності. Ціни для пов'язаних сторін постійно переглядаються Товариством. При аналізі кожного випадку відносин, що можуть уявляти собою відносини між пов'язаними сторонами, увага приділяється суті цих відносин, а не лише їх юридичній формі. Порядок розкриття операцій з пов'язаними особами в примітках до фінансової звітності.

Компанія розкриває інформацію щодо компенсації провідному управлінському персоналу, яка подається загальною сумою, а також окремо для кожної із наведених далі категорій:

- короткострокові виплати працівникам;
- виплати по закінченні трудової діяльності;
- інші довгострокові виплати працівникам;
- виплати при звільненні.

Компанія також розкриває інформацію про характер відносин з пов'язаними сторонами, а також інформацію про такі здійснені операції та залишки заборгованості, в тому числі зобов'язання:

- суму операцій;
- суму залишків заборгованості, в тому числі зобов'язання, а також:
- його строки та умови, включаючи інформацію про наявність забезпечення і характер відшкодування, яке буде надане при погашенні
- детальну інформацію щодо будь-яких гарантій, наданих чи отриманих;
- резерв сумнівних боргів, пов'язаних із сумою залишків заборгованості;
- витрати, визнані протягом періоду стосовно безнадійної або сумнівної заборгованості зв'язаних сторін.

10. Події після дати балансу

Під подіями після дати балансу Компанія розуміє всі події до дати затвердження фінансової звітності до випуску, навіть якщо ці події відбуваються після оприлюднення фінансового результату чи іншої вибіркової фінансової інформації. Керуючись положеннями П(С)БО під затвердженням фінансової звітності до випуску Компанія розуміє дату затвердження річної фінансової звітності спостережною радою. Компанія розділяє події після дати балансу на такі, що вимагають коригування після звітного періоду, та такі, що не вимагають коригування після звітного періоду.

ПРИМІТКА 5. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

Грошові кошти та їх еквіваленти включають:
(в тисячах гривень) 31 грудня 2018 31 грудня 2017
Поточні банківські рахунки 7 318 479
Всього грошові кошти та їх еквіваленти 7 318 479
Грошові кошти та їх еквіваленти включають готівкові кошти, кошти на рахунках Компанії та короткострокові високоліквідні фінансові інвестиції, які вільно конвертуються у певні суми грошових коштів і які характеризуються незначним ризиком зміни вартості. Суми, що стосуються коштів, використання яких обмежено, виключаються з грошових коштів та їх еквівалентів.
На 31 грудня 2018 р. не існувало обмежень щодо використання грошових коштів.
ПРИМІТКА 6. ОСНОВНІ ЗАСОБИ ТА НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ
Основні засоби та нематеріальні активи представлені:
Інші основні засоби Будинки, споруди та передавальні пристрої Машини та обладнання Інструменти, прилади, інвентар Малоцінні та інші необоротні матеріальні активи Інші необоротні матеріальні активи Нематеріальні активи
Всього
Первісна вартість
Залишок на 01.01.2017 863 33 323 346 3 6 2 98 34 641
Надходження 6 643 12 758 204 - 36 - 6 19 647
Вибуття 227 - - - - - 227
Залишок на 31.12.2017 7 279 46 081 550 3 42 2 104 54 061
Надходження 3 971 - 33 - 2 - 13 4 019
Вибуття 2 794 - - - - - 2 794
Залишок на 31.12.2018 8 456 46 081 583 3 44 2 117 55 286
Накопичена амортизація - - - - - -
Залишок на 01.01.2017 572 - 204 - 5 2 4 787
Нарахування за рік 802 - 42 - 16 - 2 862
Вибуло за рік 222 - - - - - 222
Залишок на 31.12.2017 1 151 - 246 - 21 2 6 1 427
Нарахування за рік 1 295 - 87 - 2 - 5 1 389
Вибуло за рік - - - - - -
Залишок на 31.12.18 2 446 - 333 - 23 2 11 2 815
Чиста балансова вартість
На 31.12.2017 6 128 33 323 304 3 21 - 98 39 877
На 31.12.2018 6 010 46 081 250 3 21 - 106 52 471
ПРИМІТКА 7. СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ
Власний капітал Компанії складається з таких компонентів:
(в тисячах гривень)
31 грудня 2018 31 грудня 2017
Зареєстрований статутний капітал 660 000 660 000
Неоплачений капітал - -
Всього 660 000 660 000
Формування статутного капіталу Компанії здійснюється виключно грошовими коштами відповідно до вимог чинного законодавства.
Відповідно до рішень загальних зборів та договорів купівлі і продажу частки у статутному капіталі Фонду, учасниками Фонду володіють наступними частками:
31 грудня 2018 31 грудня 2017
Turunda Investments Limited 4,72% 4,72%
ТОВ «Будінвест-Проект» 7,01% 7,01%
ТОВ «КУА «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (ПЗНВІФ Бульвар Фонтанів) 88,27% 88,27%
Всього 100% 100%
ПРИМІТКА 8. ЗАПАСИ
(в тисячах гривень)
31 грудня 2018
31 грудня 2017
Готова продукція 61 668 474 673
Незавершене виробництво 419 854 204 087
Товари 557 901 49 684
Сировина і матеріали - 16 779
Будівельні матеріали 16 033 925
Малоцінні та швидкозношувані предмети - 92
Всього 1 055 456 746 240
ПРИМІТКА 9. КАПІТАЛЬНІ ІНВЕСТИЦІЇ
(в тисячах гривень)
31 грудня 2018

31 грудня 2017
Придбання (виготовлення) основних засобів 7 166 11 401
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів 70 72
Всього 7 236 11 473
ПРИМІТКА 10. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК
Згідно з прийнятими положеннями, нормативна ставка податку на прибуток в 2017 і 2018 роках становить 18%.
Суми відстрочених податків оцінюються з використанням ставок податку, що будуть застосовуватися, коли очікується, що тимчасова різниця буде реалізована.
Узгодження сум витрат зі сплати податку на прибуток, розрахованих із застосуванням законодавчо встановлених ставок, та фактично нарахованих сум є таким:
(в тисячах гривень)
2018 рік
2017 рік
Прибуток до оподаткування (71 069) (167 593)
По ставці податку на прибуток, встановленій законодавством України в розмірі 18% (12 792) (30 167)
Витрати, які не зменшують податок на прибуток 12 792 30 167
Витрати (доходи) з податку на прибуток - -
ПРИМІТКА 11. УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ
Функція управління ризиками здійснюється Компанією у відношенні фінансових ризиків, операційних ризиків та юридичних ризиків.
Фінансові ризики включають ринковий ризик, кредитний ризик і ризик ліквідності.
Основними цілями управління фінансовими ризиками є: 1)визначення лімітів ризику; 2)переконання, що схильність до ризиків залишається в цих межах. Управління операційними та юридичними ризиками має забезпечувати належне дотримання внутрішніх регламентів і процедур з метою мінімізації операційних та юридичних ризиків.
Ринковий ризик. Компанія приймає на себе ринковий ризик. Ринковий ризик, пов’язаний з відкритими позиціями по:
(а) іноземним валютам, (б) процентним активами й зобов’язаннями і (в) змін в ціні. Керівництво встановлює ліміти щодо рівня ризиків, які можуть бути прийняті.
Чутливості до ринкових ризиків включені нижче, засновані на зміні факторів, за умови, що всі інші фактори сталі.
Валютний ризик
Компанія не має відкритої валютної позиції і , відповідно, не є вразливою до валютного ризику.
Процентний ризик.
Компанія не є вразливою до процентного ризику.
Кредитний ризик.
Компанія бере на себе кредитний ризик, а саме ризик того, що одна сторона фінансового інструменту призведе до фінансових втрат іншої сторони внаслідок невиконання зобов’язання за договором. Кредитний ризик виникає в результаті продажу товарів на умовах кредиту та інших угод з контрагентами, внаслідок яких виникають фінансові активи.
Керівництво Компанії контролює рівні кредитного ризику при розгляді ризику по відношенню до контрагентів або груп контрагентів на індивідуальній основі.
Керівництво Компанії аналізує дебіторську заборгованість на предмет знецінення і стежить за простроченими залишками.
Компанія є вразливою до кредитного ризику в сумі балансової вартості фінансових активів.
Ризик ліквідності.
Ризик ліквідності являє собою ризик того, що терміни погашення активів та зобов’язань не збігаються. Розбіжність даних позицій потенційно підвищує прибутковість, але може також збільшити ризик виникнення збитків. Компанія має процедури з метою мінімізації таких втрат, а саме, таких як підтримка достатньої кількості грошових коштів У разі недостатньої або надлишкової ліквідності Компанія реалізує переміщення ресурсів і коштів для досягнення оптимального фінансування потреб бізнесу.
Аналіз фінансових активів та зобов’язань по термінах, що залишилися до погашення
31 грудня 2018 На вимогу До 3х міс. Від 3 до 12 міс. Від 1 до 5 років Більше 5 років Всього
Інша поточна дебіторська заборгованість - - - 450 632 - 450 632
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом - - - 136 765 - 136 765
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги - - - 8 561 - 8 561
Гроші та їх еквіваленти 7 318 - - - 7 318
Разом активи 7 318 - - 595 958 - 603 276
Зобов’язання
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом - - - 56 - 56
Кредиторська заборгованість за товари/послуги - - - 259 598 - 259 598
Інші довгострокові зобов’язання - - - 474 898 - 474 898
Інші поточні зобов’язання - - - 924 554 - 924 554
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування - - - - -
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці - - - 7 - 7
Разом зобов’язання - - - 1 659 113 - 1 659 113

Чиста позиція 7 318 - - (1 063 155) (1 055 837) ПРИМІТКА 12. УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛОМ Компанія управляє структурою свого капіталу і коригує її у світлі змін в економічних умовах та характеристиках ризику здійснюваних видів діяльності. З метою підтримання або зміни структури капіталу Компанія може скоригувати суму дивідендів, що виплачуються учасникам, повернути капітал учасникам. ПРИМІТКА 13. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ’ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ Компанія під час своєї діяльності може здійснювати операції з пов’язаними сторонами. Операції з пов’язаними сторонами здійснювались Компанією на загальних підставах. До таких операцій віднесені операції з фізичними особами або суб'єктами господарювання, пов'язаними з Компанією, що складає цю фінансову звітність. Ключовий управлінський персонал Короткострокова винагорода 2017 262 2018 329 ПРИМІТКА 14. ПОДІЇ, ЩО ВІДБУЛИСЯ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ Компанія оцінила події, що мали місце після дати балансу та дійшла висновку, що питання, які вимагають розкриття, відсутні.

* Зазначаються серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті).

** Заповнюється емітентами – професійними учасниками ринку цінних паперів.

			КОДИ
		Дата(рік, місяць, число)	2019 01 01
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "Сервіс-Технобуд"	за ЄДРПОУ	33744388
Територія		за КОАТУУ	8038200000
Організаційно-правова форма господарювання		за КОПФГ	120
Вид економічної діяльності		за КВЕД	41.10
Середня кількість працівників	42		
Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака			
Адреса	01042, м. Київ, вул. Саперне поле, будинок 5		
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):			
за положеннями (стандартами бухгалтерського обліку)			V
за міжнародними стандартами фінансової звітності			

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2018 р.**

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На дату переходу на міжнародні стандарти фінансової звітності
1	2	3	4	5
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:	1000	98	106	0
первісна вартість	1001	104	117	0
накопичена амортизація	1002	6	11	0
Незавершені капітальні інвестиції	1005	11473	7236	0
Основні засоби:	1010	39779	52168	0
первісна вартість	1011	41199	55168	0
знос	1012	1420	2804	0
Інвестиційна нерухомість:	1015	0	0	0
первісна вартість	1016	0	0	0
знос	1017	0	0	0
Довгострокові біологічні активи:	1020	0	0	0

первісна вартість	1021	0	0	0
накопичена амортизація	1022	0	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	0	0	0
Гудвіл	1050	0	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0	0
Усього за розділом І	1095	51350	59706	0
ІІ. Оборотні активи				
Запаси	1100	746240	1055456	0
Виробничі запаси	1101	17796	16033	0
Незавершене виробництво	1102	204087	419854	0
Готова продукція	1103	474673	61668	0
Товари	1104	49684	557901	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0	0
Депозити перестрахування	1115	0	0	0
Векселі одержані	1120	0	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	7927	8561	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	117926	106657	0
з бюджетом	1135	163773	136765	0
у тому числі з податку на прибуток	1136	501	501	0
з нарахованих доходів	1140	0	0	0
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	163065	460632	0
Поточні фінансові інвестиції	1160	331440	151098	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	479	7318	0
Готівка	1166	0	0	0
Рахунки в банках	1167	479	7318	0
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0	0
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0	0

інших страхових резервах	1184	0	0	0
Інші оборотні активи	1190	7006	14032	0
Усього за розділом II	1195	1537856	1940519	0
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	26438	24252	0
Баланс	1300	1615644	2024477	0

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На дату переходу на міжнародні стандарти фінансової звітності
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	660000	660000	0
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0	0
Резервний капітал	1415	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-328298	-399367	0
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)	(0)
Інші резерви	1435	0	0	0
Усього за розділом I	1495	331702	260633	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	632322	474898	0
Довгострокові забезпечення	1520	0	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0	0
Страхові резерви, у тому числі:	1530	0	0	0
резерв довгострокових зобов'язань; (на початок звітного періоду)	1531	0	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат; (на початок звітного періоду)	1532	0	0	0
резерв незароблених премій; (на початок звітного періоду)	1533	0	0	0
інші страхові резерви; (на початок звітного періоду)	1534	0	0	0
Інвестиційні контракти;	1535	0	0	0

Призовий фонд	1540	0	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0	0
Усього за розділом II	1595	632322	474898	0
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600	0	0	0
Векселі видані	1605	0	0	0
Поточна кредиторська заборгованість: за довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0	0
за товари, роботи, послуги	1615	322	259598	0
за розрахунками з бюджетом	1620	94	56	0
за у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0	0
за розрахунками зі страхування	1625	87	0	0
за розрахунками з оплати праці	1630	400	7	0
за одержаними авансами	1635	63854	104731	0
за розрахунками з учасниками	1640	0	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0	0
за страховою діяльністю	1650	0	0	0
Поточні забезпечення	1660	0	0	0
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	586863	924554	0
Усього за розділом III	1695	651620	1288946	0
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0	0
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0	0
Баланс	1900	1615644	2024477	0

Примітки
Керівник
Головний бухгалтер

д/н
Карпов Є.О.
Поліщук Л.А.

Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "Сервіс-Технобуд" (найменування)	Дата(рік, місяць, число) за ЄДРПОУ	КОДИ
			2019 01 01
			33744388

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 12 місяців 2018 р.

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	218128	239191
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	2012	0	0
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(246538)	(371269)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий: прибуток	2090	0	0
збиток	2095	(28410)	(132078)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	5262	11
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Адміністративні витрати	2130	(8273)	(7576)
Витрати на збут	2150	(15819)	(8331)
Інші операційні витрати	2180	(32984)	(32671)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	(0)	(0)
Витрат від первісного визнання біологічних активів і	2182	(0)	(0)

сільськогосподарської продукції			
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	0	0
збиток	2195	(80224)	(180645)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	0	208
Інші доходи	2240	288070	266859
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(2013)	(1156)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(276902)	(252859)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(71069)	(167593)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	0	0
збиток	2355	(71069)	(167593)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	0	0
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	-71069	-167593

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Матеріальні затрати	2500	4085	11595
Витрати на оплату праці	2505	5578	5656
Відрахування на соціальні заходи	2510	1231	1275
Амортизація	2515	1388	862

Інші операційні витрати	2520	257504	298066
Разом	2550	269786	317454

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0	0
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0	0
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0	0

Примітки
Керівник
Головний бухгалтер

д/н
Карпов Є.О.
Поліщук Л.А.

Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "Сервіс-Технобуд" (найменування)	Дата(рік, місяць, число) за ЄДРПОУ	КОДИ
			2019 01 01
			33744388

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 12 місяців 2018 р.**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	7476	55802
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	231509	37081
Надходження від повернення авансів	3020	193514	7121
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	3414	489607
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	(59859)	(12585)
Праці	3105	(4955)	(4285)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(4726)	(1195)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(7659)	(6331)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(0)	(0)
Витрачання на оплату авансів	3135	(720164)	(412198)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(0)	(0)

Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(1842)	(491879)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-363292	-338862
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	230228	731897
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	208
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(183153)	(586308)
необоротних активів	3260	(0)	(0)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(0)	(0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	47075	145797
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	60000
Отримання позик	3305	397535	409690
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	314
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	72661	285293
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(1818)	(888)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)

Інші платежі	3390	(0)	(0)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	323056	183823
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	6839	-9242
Залишок коштів на початок року	3405	479	9721
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	7318	479

Примітки
Керівник
Головний бухгалтер

д/н
Карпов Є.О.
Поліщук Л.А.

			КОДИ
			Дата(рік, місяць, число) 2019 01 01
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "Сервіс-Технобуд"	за ЄДРПОУ	33744388
(найменування)			

**Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)
за 12 місяців 2018 р.**

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року	
		надходження	видаток	надходження	видаток
1	2	3	4	5	6
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності					
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	3500	0	0	0	0
Коригування на: амортизацію необоротних активів	3505	0	X	0	X
збільшення (зменшення) забезпечень	3510	0	0	0	0
збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць	3515	0	0	0	0
збиток (прибуток) від неопераційної діяльності та інших негрошових операцій	3520	0	0	0	0
Прибуток (збиток) від участі в капіталі	3521	0	0	0	0
Зміна вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю, та дохід (витрати) від первісного визнання	3522	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття	3523	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації фінансових інвестицій	3524	0	0	0	0
Зменшення (відновлення) корисності необоротних активів	3526	0	0	0	0
Фінансові витрати	3540	X	0	X	0
Зменшення (збільшення) оборотних активів	3550	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) запасів	3551	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних біологічних активів	3552	0	0	0	0
Збільшення (зменшення)	3553	0	0	0	0

дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги					
Зменшення (збільшення) іншої поточної дебіторської заборгованості	3554	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) витрат майбутніх періодів	3556	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) інших оборотних активів	3557	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних зобов'язань	3560	0	0	0	0
Грошові кошти від операційної діяльності	3570	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги	3561	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом	3562	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками зі страхування	3563	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з оплати праці	3564	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) доходів майбутніх періодів	3566	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) інших поточних зобов'язань	3567	0	0	0	0
Сплачений податок на прибуток	3580	X	0	X	0
Сплачені відсотки	3585	X	0	X	0
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	0	0	0	0
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності					
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	X	0	X
необоротних активів	3205	0	X	0	X
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	X	0	X
дивідендів	3220	0	X	0	X
Надходження від деривативів	3225	0	X	0	X
Надходження від погашення позик	3230	0	X	0	X
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	X	0	X
Інші надходження	3250	0	X	0	X
Витрачання на придбання:	3255	X	0	X	(0)

фінансових інвестицій					
необоротних активів	3260	X	0	X	0
Виплати за деривативами	3270	X	0	X	0
Витрачання на надання позик	3275	X	0	X	0
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	X	0	X	0
Інші платежі	3290	X	0	X	0
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	0	0	0	0
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності					
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	X	0	X
Отримання позик	3305	0	X	0	X
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	X	0	X
Інші надходження	3340	0	X	0	X
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	X	0	X	0
Погашення позик	3350	X	0	X	0
Сплату дивідендів	3355	X	0	X	0
Витрачання на сплату відсотків	3360	X	0	X	0
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	X	0	X	0
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	X	0	X	0
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	X	0	X	0
Інші платежі	3390	X	0	X	0
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	0	0	0	0
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	0	0	0	0
Залишок коштів на початок року	3405	0	X	0	X
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	0	0	0	0

Примітки

Керівник
Головний бухгалтер

Звіт про рух грошових коштів заповнюється за прямим методом.

Карпов Є.О.
Поліщук Л.А.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "Сервіс-Технобуд"
(найменування)

Дата(рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2019 | 01 | 01

33744388

**Звіт про власний капітал
за 12 місяців 2018 р.**

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	660000	0	0	0	-328298	0	0	331702
Коригування: Зміна облікової політики	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
Скоригований залишок на початок року	4095	660000	0	0	0	-328298	0	0	331702
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0	0	0	-71069	0	0	-71069
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	0	0	0	0

Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого	4220	0	0	0	0	0	0	0	0

прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів									
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої	4291	0	0	0	0	0	0	0	0

частки в дочірньому підприємстві									
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	-71069	0	0	-71069
Залишок на кінець року	4300	660000	0	0	0	-399367	0	0	260633

Примітки
Керівник
Головний бухгалтер

д/н
Карпов Є.О.
Поліщук Л.А

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості)

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості). Станом на 30.12.2018 р. від продажу цільових облігацій на будівництво багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом із знесенням існуючих будівель і споруд за адресою: м. Київ, вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва було залучено коштів у сумі 162 813 600,00 грн; та від продажу цільових облігацій на будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (будинки № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП)) було залучено коштів у сумі 895 291 869,50 грн, із них на будинок № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП) - 334 797 845,00 грн, будинок № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП) - 98 452 470,00 грн, будинок № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) - 462 041 554,50 грн. Станом на 30.12.2018 р. було використано кошти на будівництво багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом із знесенням існуючих будівель і споруд за адресою: м. Київ, вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва у сумі 252 450 975,93 грн; було використано кошти на будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (будинки № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП)) у сумі - 1 768 791 665,02 грн, із них на будинок № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП) - 698 409 143,83 грн, будинок № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП) - 420 844 262,60 грн., будинок № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) - 649 538 258,75 грн. Виконання плану будівництва об'єкта нерухомості багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом із знесенням існуючих будівель і споруд за адресою: м. Київ, вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва становить 100,00% та виконання плану будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (будинки № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП)) - 94,16%, стадія будівництва окремих будинків: будинок № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП) - 100,00%, будинок № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП) - 100,00%, будинок № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) - 82,47%. Виконані роботи з будівництва багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом із знесенням існуючих будівель і споруд за адресою: м. Київ, вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва, а саме: будівництво побутового містечка, тимчасового електро-та водопостачання будівельного майданчика, улаштування та випробування пробних паль, винесені інженерні мережі з під плям будівництва (електропостачання, тепло - та водопостачання, телефонного зв'язку), по винесенню з під плям забудови каналізаційних мереж, та мереж зливної каналізації, знесені зелені насадження з під плям забудови, забивання шпунтової огорожі, з розробки котлованів, влаштування паль, влаштування ростверку, колон та пілон монолітного каркасу, возведення монолітних конструкцій, цегляна кладка, виконання фасадів, інженерні мережі внутрішнього технічного приміщення, позамайданчикові мережі енергозабезпечення, водозабезпечення, теплозабезпечення, пуско-налагодочні роботи ліфтів, благоустрій, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ №165140580341 від 27.02.2014р. Виконані роботи з будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (будинки № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП)), а саме: будівництво побутового містечка, тимчасового електро-та водопостачання будівельного майданчика, улаштування та випробування пробних паль, винесені інженерні мережі з під плям будівництва (електропостачання, тепло - та водопостачання, телефонного зв'язку), по винесенню з під плям забудови каналізаційних мереж, та мереж зливної каналізації, знесені зелені насадження з під плям забудови, шпунтова огорожа будинка № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) та № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), влаштування паль будинка № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 2 з паркінгом

(№2;№5 за ГП) та № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), земляні роботи по влаштуванню котловану будинка № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) та № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), гідроізоляція паркінгу будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП), монолітні роботи будинка № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП) та № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), цегляна кладка будинка № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), будинку № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП) та будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП), монтаж ліфтів будинка № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП) та будинку № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), позамайданчикові мережі будинка № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), будинку № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), часткове виконання фасадів будинка № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП) та № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), внутрішні інженерні мережі будинка № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП) та № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), благоустрій будинка № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП) та № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ №165170311858 від 31.01.2017р - будинок № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП) та введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ №163172231258 від 11.08.2017р - будинок № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП). Виконуються роботи з будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (будинки № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП), а саме: часткове виконання фасадів будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП), оздоблювальні роботи, внутрішні інженерні мережі будинка № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП), монтаж ліфтів будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП), благоустрій території будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП), влаштування підлог паркінгу будинку № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП). На проектні роботи багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом із знесенням існуючих будівель і споруд за адресою: м. Київ, вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва використані кошти у сумі - 12 663 201,42 грн. На проектні роботи житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (будинки № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП)) - 24 625 807,50 грн. На підрядні роботи багатофункціонального житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгом із знесенням існуючих будівель і споруд за адресою: м. Київ, вул. Патріса Лумумби, 6/1 у Печерському районі м. Києва використані кошти у сумі - 220 325 719,94 грн. На підрядні роботи житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення та паркінгами на вул. Саперне поле, 5 у Печерському районі м. Києва (будинки № 1 з паркінгом (№1;№4 за ГП), № 3 з паркінгом (№3;№6 за ГП), № 2 з паркінгом (№2;№5 за ГП)) - 1 672 289 430,25 грн.