

# Титульний аркуш

28.04.2021

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 10/12/2020

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

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

Директор

(посада)

(підпис)

Квасниця Тарас Петрович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

## Річна інформація емітента цінних паперів за 2020 рік

### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Товариство з обмеженою відповідальністю "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ"
2. Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 34857761
4. Місцезнаходження: 79067, Україна, Львівська обл., Личаківський р-н, м. Львів, вул.Тракт Глинянський,152
5. Міжміський код, телефон та факс: 032 225-12-00, 032 225-12-00
6. Адреса електронної пошти: dim@provesin.lviv.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності):
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA
9. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

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

Річну інформацію розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

<https://provesin.lviv.ua/about/news>

(URL-адреса сторінки)

28.04.2021

(дата)

## Зміст

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

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

3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	X
4) інформація про похідні цінні папери емітента	
5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	X
6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду	
18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передавання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)	X
19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента	
20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента	
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів	
22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі	
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами	
24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента	X
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)	X
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента	X
3) інформація про зобов'язання емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент	X
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
26. Інформація про вчинення значних правочинів	
27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість	
29. Річна фінансова звітність	X
30. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)	X
31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)	
32. Твердження щодо річної інформації	
33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента	
34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом	
35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду	X
36. Інформація про випуски іпотечних облігацій	
37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття	
1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними 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 станом на кінець звітного року	
38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття	
39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів	
40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів	
41. Основні відомості про ФОН	
42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН	

43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

45. Правила ФОН

46. Примітки:

- Емітент не брав участі в створенні юридичних осіб.
- Посада корпоративного секретаря відсутня.
- Рейтингування боргових інструментів не проводилось.
- Філій та відокремлених структурних підрозділів немає.
- Судових справ та штрафів немає.
- Емітент не є акціонерним товариством, відповідно акції не випускались, загальні збори акціонерів не проводились, дивіденди не виплачувались, викуп власних акцій протягом звітного періоду не здійснювався, посадові особи емітента акціями емітента не володіють. Інформація: про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів, про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів, про прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість не заповнюється.
- Інші цінні папери емітентом не випускались.
- Похідні цінні папери не випускались.
- Згідно пункту 15 статті 4 розділу III Положення НКЦПФР №2826 від 03.12.2013р. інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції та інформація про собівартість реалізованої продукції не заповнюється.
- У емітента корпоративного управління немає.
- Емітент не випускав: іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів, сертифікатів ФОН.
- Фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності відсутня.

### III. Основні відомості про емітента

**1. Повне найменування**

Товариство з обмеженою відповідальністю "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ"

**2. Скорочене найменування (за наявності)**

ТзОВ "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ"

**3. Дата проведення державної реєстрації**

01.02.2007

**4. Територія (область)**

Львівська обл.

**5. Статутний капітал (грн)**

40000

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

0

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

0

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

17

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

41.10 - Організація будівництва будівель

41.20 - Будівництво житлових і нежитлових будівель

68.20 - Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

**10. Банки, що обслуговують емітента**

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

АБ "Південний", МФО 328209

2) IBAN

UA093282090000026006010040875

3) поточний рахунок

UA093282090000026006010040875

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

-, МФО -

5) IBAN

-

6) поточний рахунок

-

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

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5
Декларації про початок будівельних робіт	ЛВ 0831500290082	29.01.2015	Департамент державної архітектурно-будівельної інспекції у Львівській області	
Опис	Видано на період будівництва. Об'єкт будівництва -Будівництво кварталу садибної житлової забудови в межах вулиць Проектована 1 та Проектована 2 на вул Тракт Глинянський, 152 у м. Львові			

Декларації про початок будівельних робіт	ЛВ 083163410932	06.12.2016	Департамент Державної архітектурно-будівельної інспекції України у Львівській області
Опис	Видано на період будівництва. Об'єкт будівництва - Будівництво кварталу садибної житлової забудови на вул. Тракт Глинянський, 152 ( в межах вулиць проєктована 2 та проєктована 3 ) у м. Львові.		
Сертифікат	ЛВ №16218058149 6	27.02.2018	Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у м. Львові
Опис	Сертифікат засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта "Будівництво кварталу садибної житлової забудови в межах вулиць Проєктована 1 та Проєктована 2 на вул. Тракт Глинянський, 152 у м. Львові". Виданий на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 16.02.2018 року.		

## XI. Опис бізнесу

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

Товариство з обмеженою відповідальністю "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ" станом на 31.12.2020 року не має в своєму складі дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів.

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

Середньооблікова чисельність працівників: штатних - 16 за сумісництвом - 1, фонд оплати праці за 2020 рік склав 1267,3 тис.грн.

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

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

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

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

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

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

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

1. При відображенні в бухгалтерському обліку господарських операцій і подій застосовувати норми відповідних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, затверджених Міністерством фінансів України.

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

3. Установити межу суттєвості для:

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

- окремих видів доходів і витрат - 0,2 % чистого прибутку (збитку) підприємства;

- у цілях проведення переоцінки або зменшення корисності об'єктів необоротних активів застосувати відхилення залишкової вартості від їхньої справедливої вартості у розмірі 15 % справедливої вартості об'єкта;

- визначення подібних активів - різниця між справедливою вартістю об'єктів обміну не повинна перевищувати 10 %;
- 4. Не відображати відстрочені податкові активи й відстрочені податкові зобов'язання у річній фінансовій звітності.
- 5. Встановити такий порядок обліку необоротних активів.
  - 5.1. Для визначення об'єктів основних засобів, інших необоротних матеріальних та нематеріальних активів, визначення терміну корисного використання об'єктів та їх ліквідаційної вартості створити постійно діючу комісію. Склад комісії затверджувати наказом керівник підприємства.
  - 5.2. Нарахування амортизації об'єктів основних засобів та нематеріальних активів проводити з використанням прямолінійного методу.
  - 5.3. Матеріальні активи, термін корисного використання (експлуатації) яких більше одного року, а вартість становить менше - 6000,00 грн. - включати до складу малоцінних необоротних матеріальних активів до 22.05.2020 р., з 23.05.2020р. -20000 грн.
  - 5.4. Нарахування амортизації об'єктів малоцінних необоротних матеріальних активів проводити в першому місяці використання об'єктів у розмірі 100% від їх вартості.
- 6. Окремий рахунок обліку транспортно-заготівельних витрат не застосовувати. Включення транспортно-заготівельних витрат проводити до собівартості запасів.
- 7. Величину резерву сумнівних боргів визначати із застосуванням абсолютної суми сумнівної заборгованості.
- 8. Проводити переоцінку тих об'єктів основних засобів, залишкова вартість яких відрізняється від їхньої справедливої вартості на дату балансу більше ніж на 15 %.
- 9. Одиницею бухгалтерського обліку запасів вважати кожне їхнє найменування.
- 10. У разі продажу, відпуску у виробництво чи іншому вибутті запасів застосовувати такі методи їх оцінки:
  - середньозваженої собівартості - при відпуску виробничих запасів у виробництво та реалізації готової продукції, товару.
- 11. Оцінку ступеня завершеності операції з надання послуг (виконання робіт) здійснювати шляхом вивчення виконаної роботи, при цьому в бухгалтерському обліку доходи відображати у звітному періоді підписання акта наданих послуг (виконаних робіт).
- 12. Не створювати резерв забезпечення на виплату відпусток працівникам підприємства та виконання гарантійних зобов'язань.

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

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

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

Політичні ризики, пов'язані з нестабільністю господарського, податкового, банківського, земельного та іншого законодавств в Україні. Фінансові ризики пов'язані із забезпеченням доходів, що залежать від здачі комплексів в експлуатацію. Заходи пов'язані із формуванням зовнішнього ділового середовища (партнери, холдинги, спільні підприємства), розробкою системи заходів щодо зниження потреби в обігових коштах за рахунок ритмічності роботи, зменшення запасів, роботи з клієнтами, невідкладне і постійне проведення досліджень вимог споживачів (фізичних та юридичних осіб), розробкою і використанням продуманої системи контролю якості послуг на всіх етапах їх створення та продажу, використанням підходу диверсифікованості джерел доходу.

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

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

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

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

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

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

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

Політичні ризики, пов'язані з нестабільністю господарського, податкового, банківського, земельного та іншого законодавств в Україні;

Юридичні ризики, пов'язані з недосконалістю законодавства, нечітко оформленими документами, неясністю судових заходів у випадку розбіжностей між засновниками;

Технічні ризики, пов'язані із можливо невчасним будівництвом, затримка у введенні в експлуатацію технічних систем;

Макроекономічні та форс-мажорні ризики;

Погіршення загальної економічної ситуації в країні, валютні ризики, пов'язані із курсовими коливаннями.

недосконалість законодавства в сфері планування територій і забудов міста, житлової політики, розробки енерго- та екологоефективних архітектурно-будівельних систем, тощо.

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

Фінансування діяльності здійснюється за рахунок власних та залучених коштів через кредити банків та емісію облігацій

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

-

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

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

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

Наукові дослідження та розробки емітентом не проводилися. У зв'язку із зміною напрямку діяльності емітент проводив моніторинг новітніх технологій в галузі будівництва та архітектури, з метою залучення розробок та устаткування, які суттєво знизять собівартість будівництва, поліпшать експлуатаційні якості, споживчу та екологічну безпеку житла.

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

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



#### IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
Директор	Директор	Квасниця Тарас Петрович
Загальні збори учасників	Учасники товариства	Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто" Квасниця Тарас Петрович

## V. Інформація про посадових осіб емітента

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

№ з/п	Посада	Прізвище, ім'я, по батькові	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав	Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Директор	Квасниця Тарас Петрович	1962	Вища, інженер конструктор	34	ТзОВ "Укресімторг", 31215466, Директор	01.02.2007, безстроково
	<b>Опис:</b> з 01 лютого 2007р. по даний час директор ТзОВ "Провесінь Агроінвест"						

**VI. Інформація про засновників та/або учасників емітента та відсоток акцій (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)
Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Нове місто"	30994450	79008, Україна, Львівська обл., Галицький р-н, Львів, Валова, 29/8	60
<b>Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>			<b>Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)</b>
Квасниця Тарас Петрович			40
<b>Усього</b>			<b>100</b>

**XI. Відомості про цінні папери емітента**  
**2. Інформація про облігації емітента**

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номинальна вартість (грн.)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процент на ставку за облігаціями (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13
10.07.2015	61/2/2015	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000190763	цільові	80,5	654 840	Бездокументарні іменні	52 714 620	0	немає	0	17.12.2018
Опис	Одна облігація Серії А дає право на отримання у власність 0,01 (однієї соті) кв.м загальної площі у житловому будинку кварталу садибної житлової забудови в межах вулиць Проектована 1 та Проектована 2 на вул Тракт Глинянський, 152 у м. Львові. Розміщення здійснювалось через організатора торгівлі - Публічне акціонерне товариство "Фондова біржа ПФТС" (включені до Біржового Списку ПФТС без включення до Біржового Реєстру).											
16.01.2018	1/2/2018	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000200190	цільові	91	663 800	Бездокументарні іменні	60 405 800	0	немає	0	25.07.2023
Опис	Одна облігація Серії В дає право на отримання у власність 0,01 (однієї соті) кв.м загальної площі у житловому будинку кварталу садибної житлової забудови в межах вулиць Проектована 2 та Проектована 3 на вул Тракт Глинянський, 152 у м. Львові. Розміщення здійснювалось через організатора торгівлі - Публічне акціонерне товариство "Фондова біржа ПФТС" (включені до Біржового Списку ПФТС без включення до Біржового Реєстру).											

### 3. Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом

Дата реєстрації випуску	Вид цінних паперів	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску	Обсяг розміщених цінних паперів на звітну дату (грн)	Умови обігу та погашення
1	2	3	4	5	6	7
21.10.2020	Вексель простий документарний ордерний	-		123 420	123 420	Термін погашення - до 18.10.2021р.
Опис	Простий вексель AA2611705					
28.10.2020	Вексель простий документарний ордерний	-		314 927	314 927	Термін погашення - до 25.10.2021р.
Опис	Простий вексель AA2611706					
10.11.2020	Вексель простий документарний ордерний	-		391 929,07	391 929,07	Термін погашення - до 08.11.2021р.
Опис	Простий вексель AA2611707					
13.11.2020	Вексель простий документарний ордерний	-		376 871,22	376 871,22	Термін погашення - до 05.11.2021р.
Опис	Простий вексель AA2611708					
30.11.2020	Вексель простий документарний ордерний	-		393 606,62	393 606,62	Термін погашення - до 29.11.2021р.
Опис	Простий вексель AA2611709					
14.12.2020	Вексель простий документарний ордерний	-		337 421,65	337 421,65	Термін погашення - до 10.12.2021р.
Опис	Простий вексель AA2611710					
16.12.2020	Вексель	-		362 187,98	362 187,98	Термін погашення - до 13.12.2021р.

	простий документарний ордерний					
Опис	Простий вексель AA2611711					
22.12.2020	Вексель простий документарний ордерний	-		132 990	132 990	Термін погашення - до 20.12.2021р.
Опис	Простий вексель AA2611712					

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

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску (грн)	Вид забезпечення (порука/ страхування/ гарантія)	Найменування поручителя/ страховика/ гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8
10.07.2015	61/2/2015	UA4000190763	52714620	страхування	Товариство з додатковою відповідальністю "СТРАХОВЕ ТОВАРИСТВО "ДОМІНАНТА"	35265086	52714620
Опис	Емітентом укладено договір добровільного страхування фінансових ризиків № ФР-15 №0001 ЛВ від 02.06.2015 р.						

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

Станом на 31 грудня 2020 року:

1. Будівництво кварталу садибної житлової забудови в межах вулиць Проектована 1 та Проектована 2 на вул. Тракт Глинянський, 152 у м. Львов зданий в експлуатацію. Акт готовності об'єкта до експлуатації від 16 лютого 2018 року. Триває процес погашення облігацій.

2. Емітентом освоєно 88353 тис. грн на будівництво кварталу садибної житлової забудови в межах вулиць Проектована 2 та Проектована 3 на вул. Тракт Глинянський, 152 у м. Львові. Ступінь готовності оцінюється Емітентом у 98%.

**XIII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента  
1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)**

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	5 645,2	5 154,2	0	0	5 645,2	5 154,2
будівлі та споруди	5 482,2	5 060	0	0	5 482,2	5 060
машини та обладнання	141,8	89,6	0	0	141,8	89,6
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	21,2	4,6	0	0	21,2	4,6
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	5 645,2	5 154,2	0	0	5 645,2	5 154,2
Опис	Будівлі та споруди на загальну на суму 5060 тис. грн.; машини та обладнання на суму 89,6 тис.грн. ; інші на суму 4,6 тис.грн.					

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

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн)	-7 332,2	-11 883,4
Статутний капітал (тис.грн)	40	40
Скоригований статутний капітал (тис.грн)	40	40
<b>Опис</b>	Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до "Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств", затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.11.2004 р. N485 (з урахуванням змін показників фінансової звітності).	
<b>Висновок</b>	Вартість чистих активів Емітента менша від розміру статутного капіталу. Вимоги п. 3 ст. 155 Цивільного кодексу України порушені.	

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

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	102 877,75	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	100 444,4	X	X
Зобов'язання за облігаціями	09.10.2015	40 038,6	0	17.12.2018
Зобов'язання за облігаціями	16.03.2018	60 405,8	0	25.07.2023
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за векселями (всього)	X	2 433,35	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	467,9	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	79 398	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	37 011,05	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	219 754,7	X	X
Опис	-			

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

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04071, Україна, Шевченківський р-н, Київ, Нижній Вал, 17/8
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	Серія АД №065586
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	29.08.2012
Міжміський код та телефон	(044) 377-72-68
Факс	(044) 279-10-78
Вид діяльності	Депозитарна
Опис	Договір про обслуговування випусків цінних паперів від 06.05.2015 р. № ОВ-8174

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Фондова біржа ПФТС"
---	---



<b>Організаційно-правова форма</b>	Публічне акціонерне товариство
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	21672206
<b>Місцезнаходження</b>	01004, Україна, Печерський р-н, Київ, Шовковична, 42/444
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	АД № 034421
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	НКЦПФР
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	11.06.2012
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 277-50-00
<b>Факс</b>	(044) 277-50-01
<b>Вид діяльності</b>	Організація торгівлі на фондовому ринку
<b>Опис</b>	-

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Товариство з додатковою відповідальністю "СТРАХОВЕ ТОВАРИСТВО <ДОМІНАНТА">
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	35265086
<b>Місцезнаходження</b>	01032, Україна, Шевченківський р-н, Київ, Саксаганського, 119
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	АВ №547004
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	11.10.2007
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 2200755
<b>Факс</b>	(044)2200755
<b>Вид діяльності</b>	Страхова
<b>Опис</b>	Емітентом укладено договір добровільного страхування фінансових ризиків № ФР-15 №0001 ЛВ від 02.06.2015 р.

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Господарське товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська фірма "УкрЗахідАудит"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	20833340
<b>Місцезнаходження</b>	79021, Україна, Львівська обл., Франківський р-н, Львів, Кульпарківська, буд.172, кв.52
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	0541
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Аудиторська палата України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	26.01.2001
<b>Міжміський код та телефон</b>	(032)225 68 70
<b>Факс</b>	(032)225 68 80

<b>Вид діяльності</b>	Аудиторська
<b>Опис</b>	Емітентом укладено Договір на проведення аудиту № 65 від 28.12.2020

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Приватне підприємство "Преміум Захід Буд"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Приватне підприємство
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	38895397
<b>Місцезнаходження</b>	81513, Україна, Львівська обл., Городоцький р-н, с.Суховоля, вул.Б.Хмельницького,13 корп.А
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	АЕ № 524178
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Державна архітектурно-будівельна інспекція України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	07.10.2014
<b>Міжміський код та телефон</b>	+38 097 87 55 802
<b>Факс</b>	+38 097 87 55 802
<b>Вид діяльності</b>	Будівельна
<b>Опис</b>	Емітентом укладено Договору генерального підряду № 10/01-1 від 10.01.2015 р.

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю "Галицький Будівельний Гарант "
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	38895397
<b>Місцезнаходження</b>	79044, Україна, Львівська обл., Франківський р-н, Львів, Генерала Чупринки, буд58, кв.6
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	2013031015
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Державна архітектурно-будівельна інспекція України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	09.09.2016
<b>Міжміський код та телефон</b>	(032)2325657
<b>Факс</b>	(032)2325657
<b>Вид діяльності</b>	Будівельна
<b>Опис</b>	Емітентом укладено Договору генерального підряду № 28/08-1 від 28.08.2017 р.

**суб'єкта малого підприємництва**

			<b>КОДИ</b>
		Дата (рік, місяць, число)	2021.01.01
<b>Підприємство</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ"	за ЄДРПОУ	34857761
<b>Територія</b>	Львівська область, Личаківський р-н	за КОАТУУ	4610137200
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
<b>господарювання</b>			
<b>Вид економічної діяльності</b>	Організація будівництва будівель	за КВЕД	41.10

**Середня кількість працівників, осіб:** 17

**Одиниця виміру:** тис.грн. з одним десятковим знаком

**Адреса, телефон:** 79067, Львівська обл., Личаківський р-н, м. Львів, вул.Тракт Глинянський,152, 032 225-12-00

**1. Баланс**  
на 31.12.2020 р.  
Форма №1-м

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	166431,4	170571,8
Основні засоби	1010	5779,4	5299
первісна вартість	1011	7810,5	7845,8
знос	1012	(2031,1)	(2546,8)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	500	500
Інші необоротні активи	1090	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	1095	172710,8	176370,8
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси:	1100	2933,2	3420,5
у тому числі готова продукція	1103	33,3	18
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	291,1	203,7
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	18728,2	18606,6
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	6058,9	4628,1
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	5279,6
Гроші та їх еквіваленти	1165	33,1	20,4
Витрати майбутніх періодів	1170	2639,1	2206,1
Інші оборотні активи	1190	1711,4	1686,7
<b>Усього за розділом II</b>	1195	32395	36051,7
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>			
Баланс	1200	0	0
	1300	205105,8	212422,5

Пасив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього
-------	--------------	------------------------------	------------------------

			періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	40	40
Додатковий капітал	1410	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-11883,4	-7372,2
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
<b>Усього за розділом I</b>	1495	-11843,4	-7332,2
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>	1595	112410,4	100444,4
<b>III. Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	13825,8
товари, роботи, послуги	1615	2426,1	6662,1
розрахунками з бюджетом	1620	460,5	467,9
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	8,2	12,6
розрахунками з оплати праці	1630	33,1	44,9
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	101610,9	98297
<b>Усього за розділом III</b>	1695	104538,8	119310,3
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	1700	0	0
<b>Баланс</b>	1900	205105,8	212422,5

## 2. Звіт про фінансові результати

за 2020 рік  
Форма №2-м

Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	35117,2	113,9
Інші операційні доходи	2120	262,9	356,2
Інші доходи	2240	4578,6	418,2
<b>Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)</b>	<b>2280</b>	<b>39958,7</b>	<b>888,3</b>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(26932)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(7658,3)	(5676,7)
Інші витрати	2270	(857,2)	(13,8)
<b>Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)</b>	<b>2285</b>	<b>(35447,5)</b>	<b>(5690,5)</b>
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	4511,2	-4802,2
Податок на прибуток	2300	(0)	(0)
<b>Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)</b>	<b>2350</b>	<b>4511,2</b>	<b>-4802,2</b>

Керівник

Квасниця Т.П.

Головний бухгалтер

-

**XV. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)**

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Господарське товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська фірма "УкрЗахідАудит"
2	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	3 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності
3	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	20833340
4	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	м.Львів, вул.Кульпарківська, буд.172, кв.52
5	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0541
6	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 0600, дата: 26.05.2016
7	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2020 по 31.12.2020
8	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	02 - із застереженням
9	Пояснювальний параграф (за наявності)	-
10	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 69, дата: 28.12.2020
11	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 14.01.2021, дата закінчення: 28.04.2021
12	Дата аудиторського звіту	28.04.2021
13	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	32 000,00
14	Текст аудиторського звіту	

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)**

щодо річної фінансової звітності

Товариства з обмеженою відповідальністю "Провесінь-Агроінвест"

станом на 31 грудня 2020 року

Адресат аудиторського висновку (звіту незалежного аудитора):

Управлінському персоналу Товариства з обмеженою відповідальністю "Провесінь-Агроінвест";

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

## Звіт з аудиту фінансової звітності

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю "Провесінь-Агроінвест" (у подальшому - ТОВАРИСТВО), що додається, яка включає фінансову звітність малого підприємства у складі: Балансу за формою № 1-м станом на 31 грудня 2020 року, звіту про фінансові результати (форма № 2-м) за 2020 рік, та загальну інформацію про діяльність ТОВАРИСТВА.

Основні відомості про Товариство з обмеженою відповідальністю "Провесінь-Агроінвест":

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю "Провесінь-Агроінвест".

Ідентифікаційний код згідно Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 34857761;

Місцезнаходження: 79067, Львівська обл., м. Львів, вул. Тракт Глинянський, буд. 152;

Дата державної реєстрації:

- згідно Витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, сформованого 27.04.2021 року за кодом 142330537525, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи: 01.02.2007, 1 415 102 0000 016144;

Дата внесення останніх змін до статуту:

- Статут Товариства з обмеженою відповідальністю "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ" (нова редакція), затверджений зборами учасників від 03 квітня 2019 року, протокол № 11. Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено 09.04.2019 р.

У Витязі з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, сформованого 27.04.2021 року за кодом 142330537525 наведено перелік таких видів економічної діяльності (які може здійснювати ТзОВ "Провесінь-Агроінвест"): код КВЕД-2010 - 41.10 Організація будівництва будівель (основний); 01.30 Відтворення рослин; 43.99 Інші спеціалізовані будівельні роботи, н.в.і.у.; 46.39 Неспеціалізована оптова торгівля продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами; 46.61 Оптова торгівля сільськогосподарськими машинами й устаткуванням; 77.39 Надання в оренду інших машин, устаткування та товарів, н.в.і.у.; 47.11 Роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами; 47.21 Роздрібна торгівля фруктами й овочами в спеціалізованих магазинах; 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна; 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель

Посадовою особою, відповідальною за ведення фінансово-господарської діяльності Товариства з обмеженою відповідальністю "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ" впродовж періоду, за який була складена річна фінансова звітність, що підлягала аудиту, був керівник - Квасниця Тарас

Петрович (призначений на посаду директора рішенням зборів засновників від 26.01.2007 року).

Середня кількість працівників - 17 осіб.

Думка із застереженням (висловлення думки)

На нашу думку, за винятком впливу питань, про які йдеться у параграфі "Основа для висловлення думки із застереженням", загальне подання, структура та зміст фінансової звітності дають підстави стверджувати, що операції та події, що покладені в основу складання фінансової звітності, відображені таким чином, щоб досягти достовірного відображення в усіх суттєвих аспектах фінансового стану ТОВАРИСТВА станом на 31 грудня 2020 року та його фінансових результатів за 2020 рік, у відповідності до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

Основа для висловлення думки із застереженням

Під час формування фінансової звітності ТОВАРИСТВА та відображення у її складі окремих елементів активу балансу мало місце застосування економічно некоректної класифікації зобов'язань (наведено у пп. 2.2.2.2.Аудиторського висновку (звіту незалежного аудитора).

Сума коригування, яке б мало вплинути на фінансовий результат ТОВАРИСТВА за 2020 рік є суттєвою, але не всеохопною.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг видання 2016-2017 року, що прийняті в якості національних згідно з рішенням Аудиторської палати України від 04.05.2017 № 344, зокрема таких ключових Міжнародних стандартів аудиту: 700 (переглянутий) "Формування думки та складання звіту щодо фінансової звітності", 701 "Повідомлення інформації з ключових питань аудиту в звіті незалежного аудитора", 705 (переглянутий) "Модифікація думки у звіті незалежного аудитора", 706 "Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора".

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

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ), та згідно з етичними вимогами, застосовними до аудиту фінансової звітності в Україні, зокрема у контексті норм Положення про забезпечення незалежності аудитора, що затверджене рішенням Аудиторської палати України від 24.12.2009 р. № 209/5 (зі змінами згідно рішення Аудиторської палати України 30.06.2011 р. № 232/9), а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог.

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

Під час формування структури та змістового наповнення аудиторського висновку (звіту незалежного аудитора), крім положень Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг видання 2016-2017 років, що прийняті в



якості національних згідно з рішенням Аудиторської палати України від 08.06.2018 р. № 361 було враховано норми Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням НКЦПФР від 03.12.2013 року за № 2826 (із актуалізованими змінами і доповненнями).

Ці стандарти й положення, а також інші нормативні документи вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

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

#### Ключові питання аудиту

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

Ми вважаємо питання обліку незавершених капітальних інвестицій значущим, оскільки сальдо за цією статтею має значну питому вагу (80,3%) у структурі активів ТОВАРИСТВА. Тому це питання було визначено ключовим за формою і змістом.

Актив за статтею "Незавершені капітальні інвестиції" у сумовому вираженні (170571,8 тис. грн.) сформовано за рахунок узагальненої інформації щодо понесених у процесі провадження основного виду діяльності ТОВАРИСТВА витрат, пов'язаних із: придбанням та виготовленням необоротних активів та будівництвом житла.

За аналітичними статтями та у сумовому вираженні зазначені витрати розмежовані таким чином:

- витрат на придбання або створення матеріальних та нематеріальних необоротних активів на суму 859620,33 грн.;

- витрат, пов'язаних з будівництвом житла у розрізі об'єктів калькулювання - на суму 127386945,93 грн.;

- витрат на суму 42325208,58 грн., пов'язаних з будівництвом житла, що введене в експлуатацію, але на яке ще не оформлено право власності.

Витрати, узагальнені за статтею "Незавершені капітальні інвестиції", відповідають критеріям їх визнання активом.

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

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

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

Під час складання фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності ТОВАРИСТВА продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це 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 ТОВАРИСТВО чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

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;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність.

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

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

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

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

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

2. Звіт про інші правові та регуляторні вимоги

2.1. Висловлення думки щодо розкриття інформації за видами активів

2.1.1. ТОВАРИСТВО на дату складання річної фінансової звітності має нематеріальні активи (створення та програмне забезпечення веб-сайту). Балансова (залишкова) вартість цього активу станом на 31.12.2020 року складає 0,4 тис. грн.

2.1.2. На дату формування річної фінансової звітності ТОВАРИСТВО обліковує незавершені капітальні інвестиції, балансова вартість яких становить 170571,8 тис. грн.

2.1.3.1. ТОВАРИСТВО станом на 31.12.2020 року має власні основні засоби та інші необоротні матеріальні активи, балансова (залишкова) вартість яких становить 5298,6 тис. грн.

Протягом 2020 року ТОВАРИСТВО у бухгалтерському обліку використовувало прямолінійний метод нарахування амортизації основних засобів. Методика розрахунку суми зносу відповідає вимогам П(с)БО 7 "Основні засоби", а також обраній обліковій політиці.

Для малоцінних необоротних матеріальних активів, термін корисного використання яких перевищує звітний період (рік), але вартісна межа яких є меншою ніж 6 000,00 грн., а з 23.05.2020 року - 20000,00 грн. (критерій віднесення активів до основних засобів для цілей оподаткування податком на прибуток), застосовувалась норма амортизації у розмірі 100 % їх вартості в першому місяці використання об'єкта.

Загалом, критерії визнання основних засобів та малоцінних необоротних матеріальних активів, їх класифікація за групами, оцінка та подання відповідають вимогам П(с)БО 7 "Основні засоби".

2.1.4. ТОВАРИСТВО на дату складання річної фінансової звітності має довгострокові фінансові інвестиції (інвестиційні сертифікати Пайового венчурного недиверсифікованого закритого інвестиційного фонду "СКРИНЯ") на суму 500,0 тис. грн. Критерії їх визнання, класифікація та оцінка загалом відповідають вимогам П(с)БО 12 "Фінансові інвестиції".

2.1.5. На дату формування річної фінансової звітності вартість запасів ТОВАРИСТВА становить 3420,5 тис. грн. Сальдо запасів сформоване, в основному, за рахунок залишку будівельних матеріалів на суму 3 268,2 тис. грн., інших матеріалів, малоцінних та швидкозношуваних предметів.

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

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

2.1.6. На дату балансу первісна вартість дебіторської заборгованості ТОВАРИСТВА за товари, роботи, послуги становить 203,7 тис. грн.

У складі іншої поточної дебіторської заборгованості (4628,1 тис. грн. на дату формування річної фінансової звітності), обліковується нетоварна дебіторська заборгованість.

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

Протягом 2020 року резерв сумнівних боргів не створювався.

2.1.7. Грошові кошти на поточному рахунку банку, відображені у складі оборотних активів ТОВАРИСТВА, на дату формування річної фінансової звітності склали 20,4 тис. грн., що підтверджено даними банківської виписки з рахунку ТОВАРИСТВА у банківській установі станом на 31.12.2020 р.

2.1.8. За статтю "Витрати майбутніх періодів" наведено сальдо за однойменним балансовим рахунком на суму 2206,1 тис. грн. Цей залишок у сумовому вираженні сформовано за рахунок узагальненої інформації щодо понесених у процесі операційної діяльності ТОВАРИСТВА (впродовж звітного періоду) витрат, які підлягають віднесенню на витрати в майбутніх звітних періодах.

2.1.9. На дату формування річної фінансової звітності сума інших оборотних активів ТОВАРИСТВА склали 1686,7 тис. грн. Сальдо за цією статтю активу балансу сформоване за рахунок залишку за транзитними субрахунками ("Податкове зобов'язання" та "Податковий кредит"), призначеними для аналітичного обліку формування податку на додану вартість.

2.1.10. Відображення у системі подвійного запису ТОВАРИСТВА господарських операцій, що призводять до збільшення або зменшення активів, відповідає нормам Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і

господарських операцій підприємств і організацій, що затверджена Наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291 зі змінами і доповненнями.

2.1.11. Інвентаризація активів ТОВАРИСТВА була проведена відповідно до норм Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV, постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження порядку подання фінансової звітності" від 28.02.2000 р. № 419 та Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 № 879 та на підставі Наказу № 21/10-20 від 21.10.2020 р.

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

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

2.2.2. Довгострокові зобов'язання ТОВАРИСТВА на дату формування річної фінансової звітності склали 100444,4 тис грн., що становить 47,29 % від загальної суми валюти балансу.

2.2.2.1. Елемент фінансової звітності, наведений у розділі II "Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення" у сумі 100 444 407,50 (Сто мільйонів чотириста сорок чотири тисячі чотириста сім грн. 50 коп.) сформований за рахунок:

а) загальної номінальної вартості випуску довгострокових зобов'язань за іменними цільовими забезпеченими облигаціями серії А у кількості 654840 (Шістсот п'ятдесят чотири тисячі вісімсот сорок) штук. Номінальна вартість облигації 80,50 (Вісімдесят грн. 50 коп.). Загальна номінальна вартість облигацій у випуску: 52 714 620,00 грн. (П'ятдесят два мільйони сімсот чотирнадцять тисяч шістсот двадцять грн. 00 коп.). Свідоцтво про реєстрацію випуску облигацій підприємств видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку за реєстраційним номером №61/2/2015, дата реєстрації 10 липня 2015 року, дата видачі 30 жовтня 2015 року. Цільове призначення фінансових ресурсів від розміщення облигацій - будівництво кварталу садибної житлової забудови в межах вулиць Проектована 1 та Проектована 2 на вул. Тракт Глинянський, 152 у м. Львові.

Забезпечення випуску цільових облигацій серії А здійснено на підставі договору добровільного страхування фінансових ризиків № ФР-15 № 0001 ЛВ від 02.06.2015 р. Страхувальник Товариство з додатковою відповідальністю "Страхове товариство "Домінанта". Страхова сума за договором 52 714 620,00 грн. Згідно даного Договору застрахованими є майнові інтереси емітента, що не суперечать чинному законодавству України, пов'язані з матеріальними збитками власників облигацій внаслідок належного виконання(невиконання) емітентом своїх зобов'язань по погашенню іменних цільових облигацій серії А, відповідно до Проспекту емісії облигацій підприємства.

Сума зобов'язань за даним випуском цільових облигацій протягом 2020 року зменшилася на 12676тис.грн за рахунок погашення облигацій.

б) загальної номінальної вартості випуску довгострокових зобов'язань за іменними цільовими звичайними (незабезпеченими) облигаціями серії В у кількості 663800 (Шістсот шістдесят три тисячі вісімсот) штук. Номінальна вартість облигації: 91,00 (Дев'яносто одна гривня 00 коп.). Загальна номінальна вартість випуску облигацій: 60 405 800,00 (Шістдесят мільйонів чотириста п'ять тисяч вісімсот гривень); Свідоцтво про реєстрацію випуску облигацій підприємств видане

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку за реєстраційним номером №1/2/2018, дата реєстрації 16 січня 2018 року, дата видачі 29 березня 2018 року. Цільове призначення фінансових ресурсів від розміщення облігацій - будівництво кварталу садибної житлової забудови в межах вулиць Проектована 2 та Проектована 3 на вул. Тракт Глинянський, 152 у м. Львові

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

У системі обліку ТОВАРИСТВА частково недотримано встановлених критеріїв класифікації зобов'язань за іменними цільовими забезпеченими облігаціями серії А на суму 40 038 607,50 грн.

Довгострокові зобов'язання за іменними цільовими облігаціями, строк погашення яких не перевищує дванадцяти місяців з дати балансу, підлягають рекласифікації та обліку у складі поточних зобов'язань станом на 31.12.2020 року в сумі 40 038 607,50 грн. за балансовим субрахунком "Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями в національній валюті".

2.2.3. Поточні зобов'язання ТОВАРИСТВА на дату формування річної фінансової звітності склали 119310,3 грн., що становить 56,17 % від загальної суми пасивів.

2.2.4. На дату балансу інші поточні зобов'язання ТОВАРИСТВА у сумовому вираженні склали 98297,0 тис. грн. За цією статтею обліковуються поточні зобов'язання за нетоварними операціями.

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

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

2.3. Висновки щодо розкриття інформації про власний капітал

2.3.1. Заявлений статутний капітал ТОВАРИСТВА на дату формування річної фінансової звітності складає 40 000,00 грн. та сплачений повністю.

Розмір статутного капіталу, що відображений у фінансовій звітності ТОВАРИСТВА на дату формування річної фінансової звітності станом на 31 грудня 2020 року, відповідає розміру, що визначений редакцією статуту Товариства з обмеженою відповідальністю "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ" у редакції, зареєстрованій 09.04.2019 року за номером 14151050011016144.

2.3.2. Формування та сплата статутного капіталу ТОВАРИСТВА відбувалася у такій хронологічній послідовності:

2.3.2.1. На дату відображення у реєстрах бухгалтерського обліку за методом подвійного запису господарської операції з формування статутного капіталу (31.01.2007 р.) статутний капітал ТОВАРИСТВА складав 40 000,00 грн. та був сформований таким чином (табл. 1):

## Таблиця 1

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.
1.	ВАТ "Агрофірма "Провесінь", ЄДРПОУ 00854400	50	20 000,00
2.	ТзОВ "Львівторгресурс", ЄДРПОУ 30994450	50	20 000,00
Всього по ТзОВ "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ"		100,0	40 000,00

2.3.2.2. Сплату зареєстрованих внесків до статутного капіталу впродовж 2007 року було здійснено таким чином (табл. 2):

## Таблиця 2

Дата	Документ	Найменування платника	Сума, грн.
31.01.2007	Банківська виписка	ВАТ "Агрофірма "Провесінь", ЄДРПОУ 00854400	10 000,00
30.01.2007	Банківська виписка	ТзОВ "Львівторгресурс", ЄДРПОУ 30994450	10 000,00
Всього сплата статутного капіталу за 2007 рік			20 000,00

Станом на 31.12.2007 року неоплачений капітал ТОВАРИСТВА склав 20 000,00 грн., в тому числі у розрізі учасників (табл. 3):

## Таблиця 3

№ з/п Учасник Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, % Сума частки, зазначеної у статуті, грн. Сума сплаченої частки, грн. Неоплачений капітал (заборгованість за внесками до статутного капіталу), грн.

1.	ВАТ "Агрофірма "Провесінь", ЄДРПОУ 00854400	50	20 000,00	10 000,00	10 000,00
2.	ТзОВ "Будівельна компанія "НОВЕ МІСТО", ЄДРПОУ 30994450 ( правонаступник ТзОВ "Львівторгресурс з 15.05.2007 р. (у зв'язку зі зміною назви))	50	20 000,00	10 000,00	10 000,00
Всього по ТзОВ "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ"		100,0	40 000,00	20 000,00	20 000,00

2.3.2.3. Формування та сплата статутного капіталу у 2008 році відбувалася таким чином:

1) Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "НОВЕ МІСТО, ЄДРПОУ 30994450 ( правонаступник ТзОВ "Львівторгресурс") погасило заборгованість за внесками до статутного капіталу 03.03.2008 року в повному обсязі (згідно банківської виписки від 03.03.2008 р. з поточного рахунку № 26005282, відкритого у Львівській філії ВАТ "Мегабанк" на поточний рахунок ТОВАРИСТВА зараховано 10 000,00 грн. від ТзОВ "Будівельна компанія

"Нове Місто" як внесок до статутного капіталу);

2) 03.03.2008 р. загальні збори учасників ТзОВ "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ" прийняли рішення про вихід зі складу учасників ТзОВ "БК "Нове місто", ЄДРПОУ 30994450 та прийняття до складу учасників Квасницю Тараса Петровича і передачу частки 50 % (20 000,0 грн.) новому учаснику.

Після прийняття зазначеного рішення загальними зборами учасників розподіл часток в статутному капіталі мав вигляд, наведений у табл. 4:

Таблиця 4

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.	Неоплачений капітал (заборгованість за внесками до статутного капіталу), грн.
1.	ВАТ "Агрофірма "Провесінь", ЄДРПОУ 00854400	50	20 000,00	10000,00
2.	Квасниця Тарас Петрович	50	20 000,00	0,00
Всього по ТзОВ "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ"		100,0	40 000,00	10 000,00

2.3.2.4. Впродовж 2009-2010 рр. заборгованість за внесками до статутного капіталу не погашалася, перерозподілу часток не було. Неоплачений капітал на дату балансу 2009-2010 рр. (заборгованість за внесками до статутного капіталу за ВАТ "Агрофірма "Провесінь", ЄДРПОУ 00854400) складав 10000,00 грн.

2.3.2.5. Формування та сплата статутного капіталу впродовж 2011-2013 рр. відбувалася таким чином (табл. 5):

Таблиця 5

Дата	Документ	Найменування платника	Сума, грн.
24.11.2011	Банківська виписка	ВАТ "Агрофірма "Провесінь", ЄДРПОУ 00854400	1 300,00
12.09.2012	Банківська виписка	ВАТ "Агрофірма "Провесінь", ЄДРПОУ 00854400	1 000,00
21.02.2013	Банківська виписка	ВАТ "Агрофірма "Провесінь", ЄДРПОУ 00854400	7 700,00
Всього сплата статутного капіталу за 2011-2013 роки			10 000,00

Станом на 31.12.2013 року внески учасників до статутного капіталу було здійснено в повному обсязі. Розподіл часток в статутному капіталі мав вигляд, наведений у табл. 6:

Таблиця 6

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.	Погашено внески до статутного капіталу (внесено грошовими коштами на поточний
-------	---------	--	-------------------	---



рахунок ТОВАРИСТВА), грн.

1.	ВАТ "Агрофірма "Провесінь", ЄДРПОУ 00854400	50	20 000,00	20 000,00
2.	Квасниця Тарас Петрович	50	20 000,00	20 000,00
Всього по ТзОВ "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ"		100,0	40 000,00	40 000,00

2.3.2.6. 10 жовтня 2014 року загальні збори учасників прийняли рішення (Протокол №1) про:

а) зміну учасника (замість ВАТ "Агрофірма "Провесінь", ЄДРПОУ 00854400, новим учасником стало Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "НОВЕ МІСТО", ЄДРПОУ 30994450);

б) перерозподіл часток (10 % частки у статутному капіталі ТОВАРИСТВА учасника Квасниці Тараса Петровича перейшло до Товариства з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "НОВЕ МІСТО", ЄДРПОУ 30994450).

2.3.2.7. Станом на 31.12.2014 року статутний капітал ТОВАРИСТВА складав 40 000,00 грн. та був сформований таким чином (табл. 7):

2.3.2.8. Протягом 2015-2018 рр. зміни до статутного капіталу не вносилися.

2.3.2.9. Зміни у статутному капіталі ТОВАРИСТВА у 2019 році відбувалися таким чином:

Таблиця 7

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

1.	Квасниця Тарас Петрович	40	16 000,00	16 000,00
2.	Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "НОВЕ МІСТО", ЄДРПОУ 30994450*	60	24 000,00	24 000,00
Всього по ТзОВ "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ"		100,0	40 000,00	40 000,00

03 квітня 2019 року на загальних зборах учасники Товариства ухвалили рішення (Протокол №11) стосовно надання згоди ТзОВ "Будівельна компанія "Нове місто" на відчуження частини внеску в статутному капіталі товариства в розмірі 10% новому учаснику Пайовому венчурному недиверсифікованому закритому інвестиційному фонду "СКРИНЯ" ТОВ "КУА "Приват Капітал" та перерозподіл часток у зв'язку з цим.

2.3.2.8. Протягом 2015-2018 рр. зміни до статутного капіталу не вносилися.

2.3.2.9. Зміни у статутному капіталі ТОВАРИСТВА у 2019 році відбувалися таким чином:

03 квітня 2019 року на загальних зборах учасники Товариства ухвалили рішення (Протокол №11) стосовно надання згоди ТзОВ "Будівельна компанія "Нове місто" на відчуження частини внеску в статутному капіталі товариства в розмірі 10% новому учаснику Пайовому венчурному недиверсифікованому закритому інвестиційному фонду "СКРИНЯ" ТОВ "КУА "Приват

Капітал" та перерозподіл часток у зв'язку з цим.

З урахуванням вказаних змін розмір статутного капіталу товариства залишився без змін, а частки учасників становлять станом на 08.04.2019 р. мають вигляд, наведений у табл. 8:

Таблиця 8

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.	Сума сплаченої частки, грн.
1.	Квасниця Тарас Петрович	40	16 000,00	16 000,00
2.	Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "НОВЕ МІСТО", ЄДРПОУ 30994450*	50	20000,00	20 000,00
3.	Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "СКРИНЯ" ТОВ "КУА "Приват Капітал" ЄДРПОУ 35664309	10	4000,00	4000,00
Всього по ТзОВ "ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ"		100,0	40 000,00	40 000,00

Інших змін, які б стосувалися зміни складу учасників та формування статутного капіталу, перерозподілу часток чи регулювання розміру статутного капіталу ТОВАРИСТВА (крім викладених у пп. 2.3.2.9) у 2019 році не було.

Впродовж 2020 року зміни до Статутного (зареєстрованого) капіталу не вносилися.

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

Розмір статутного капіталу, що відображений у фінансовій звітності ТОВАРИСТВА на дату балансу та на дату надання аудиторського висновку (звіту незалежного аудитора) щодо аудиту річної фінансової звітності, відповідає розміру, що визначений редакцією статуту Товариства з обмеженою відповідальністю "Провесінь-Агроінвест" (у редакції, чинній на 31.12.2019 року).

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

2.3.5. Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) ТОВАРИСТВА станом на 31.12.2020 р. є від'ємною величиною (збиток) і становить 7372,2 тис. грн. та узгоджується із залишками фінансового результату (непокритого збитку) станом на 31.12.2019 року (11883,4 тис. грн.), сумою прибутку, відображеного у звіті про фінансові результати (форма № 2-м) за 2020 р. (4511,2 тис. грн.).

2.3.6. Чисті активи ТОВАРИСТВА на дату балансу є від'ємною величиною у сумі 7332,2 тис. грн.

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

господарювання).

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

2.4.1. Передбачені обліковою політикою на 2020 рік підходи до критеріїв визнання доходів ТОВАРИСТВА та їх оцінки для відображення у Звіті про фінансові результати відповідають нормам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" та П(с)БО "Дохід", що затверджене наказом Міністерства фінансів України від 29.11.1999 р. № 290.

Доходи ТОВАРИСТВА, відображені у Звіті по фінансові результати (форма № 2-м) за 2020 рік - достовірні та визначені у відповідності до норм П(с)БО 15 "Дохід", що затверджене наказом Міністерства фінансів України від 29.11.1999 р. № 290.

2.4.2. Оцінка та критерії визнання витрат ТОВАРИСТВА протягом 2020 р. відповідають нормам П(с)БО 16 "Витрати", затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.12.1999 р. № 318.

2.4.3. Фінансовий результат за 2020 рік визначений ТОВАРИСТВОМ відповідно до норм НП(С)БО 25 "Спрощена фінансова звітність", що затверджене наказом Міністерства фінансів України від 25.02.2000 р. № 39 зі змінами та доповненнями.

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

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

Аналіз показників фінансового стану проведено на підставі даних Фінансового звіту суб'єкта малого підприємництва за 2020 рік. Результати розрахунку окремих показників фінансового стану наведено в табл. 9.

Таблиця 9

Показники	На початок року	На кінець року	Оптимальне значення
-----------	-----------------	----------------	---------------------

Коефіцієнти ліквідності:

Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,000	0,044	0,25-0,5
-----------------------------------	-------	-------	----------

Коефіцієнт покриття (загальної ліквідності)	0,310	0,302	1,0-2,0
---	-------	-------	---------

Коефіцієнти фінансової стабільності :

Коефіцієнт фінансової стійкості	-0,058	-0,035	0,25-0,5
---------------------------------	--------	--------	----------

Коефіцієнт структури капіталу	-18,318	-29,971	0,5-1,0
-------------------------------	---------	---------	---------

- коефіцієнт покриття (загальної ліквідності) показує достатність ресурсів, які можуть бути

використані для погашення поточних зобов'язань. Нижня межа коефіцієнта дорівнює 1. Значення коефіцієнта на дату формування річної фінансової звітності свідчить про достатність у ТОВАРИСТВА оборотних активів для покриття всіх поточних зобов'язань.

- коефіцієнт фінансової стійкості (або незалежності, або автономії) показує ступінь залежності підприємства від позикових коштів. Його рекомендоване значення повинно бути не менше ніж 0,25. Цей показник свідчить про те, що впродовж 2020 року ТОВАРИСТВО було залежним від зовнішніх джерел фінансування, оскільки кредиторська заборгованість на дату балансу не може бути погашена за рахунок власних джерел без залучення позикових коштів;

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

Загалом основні фінансові показники свідчать про недостатньо ліквідний та нестабільний фінансовий стан ТОВАРИСТВА на звітну дату, хоча показники балансу мають моментний характер (баланс складається на певну дату) та можуть суттєво змінюватись у часі.

### 3. Думка аудитора щодо іншої допоміжної інформації

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

- розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу: публічного розміщення та реєстрації випуску та проспекту емісії іменних цільових звичайних (незабезпечених) облигацій:

Рішення загальних зборів учасників Товариства (протокол № 28 від 19.11.2020 р.) про емісію іменних цільових звичайних (незабезпечених) облигацій у бездокументарній формі серії С загальною номінальною вартістю випуску облигацій 101 981 256,00 (Сто один мільйон дев'ясот вісімдесят одна тисяча двісті п'ятдесят шість грн. 00 коп.) прийняте для залучення грошових коштів для будівництва кварталу садибної забудови в межах вулиць Проектованої 3 та Проектованої К13 у м. Львові, вул. Тракт Глинянський, 152.

3.2. За результатами аудиту виявлено факт реєстрації випуску облигацій серії С (тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску облигацій, реєстраційний № 15/2/2021-Т, дата реєстрації 11.02.2021 р.), який за правовою природою є подією після дати балансу, проте, сам факт не є підставою для відображення цієї операції в системі обліку й звітності.

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

3.4.1. Інформацію про осіб, які володіють більш ніж 20% статутного капіталу ТОВАРИСТВА станом на 31.12.2020 року наведено у табл. 8.

3.4.2. Пов'язаними сторонами, ТОВАРИСТВА перелік яких встановлено у процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності, є:

- учасники ТОВАРИСТВА, які є пов'язаними сторонами через відносини власності (участь в статутному капіталі)(табл. 8);

- посадова особа учасника ТОВАРИСТВА-юридичної особи (директор ТзОВ "БК "Нове місто": Власюк Павло Миколайович), пов'язаність якої проявляється через можливість здійснювати контроль та управління ТОВАРИСТВОМ;

- член провідного управлінського персоналу суб'єкта господарювання, що звітує: Квасниця Тарас Петрович (призначений на посаду директора рішенням зборів засновників від 26.01.2007 року).

За результатами перевірки документів на ознаки існування відносин і операцій із пов'язаними сторонами впродовж періоду, за який сформована фінансова звітність, виявлено господарські операції із ТзОВ "БК "НОВЕ МІСТО, які не виходять за межі нормальної діяльності ПДПРИЄМСТВА.

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

3.6. Управління ТОВАРИСТВОМ здійснюють загальні збори учасників - вищий орган Товариства; директор - виконавчий орган Товариства; ревізор - контролюючий орган ТОВАРИСТВА. Ревізор у 2020 році не обирався.

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

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

#### 4. Основні відомості про аудиторську фірму

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

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності") 0541.

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

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

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

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

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

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

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

аудитор Литвиненко Наталія Олександрівна, сертифікат серії А № 005079, виданий  
30.01.2002р.

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

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

Аудит проведено згідно з умовами договору про надання професійних послуг № 65 від 28 грудня 2021 р. Розмір винагороди за проведення аудиту складає 32000 грн.

Виконання аудиту розпочато 14 січня 2021 року, призупинено 23 січня 2021 року та завершено 28 квітня 2021 року, про що складений акт приймання-передачі результатів надання професійних послуг.

Фінансову звітність малого підприємства наведено у додатках.

Аудиторський висновок (звіт незалежного аудитора) щодо річної фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю "Провесінь-Агроінвест" станом на 31 грудня 2020 року віддруковано у трьох примірниках, з яких перших два передано ЗАМОВНИКУ, третій - ВИКОНАВЦЮ.

Аудитор (сертифікат серії А № 005079)

Н.О. Литвиненко

Генеральний директор,

аудитор (сертифікат серії А № 003519)

В.О. Озеран

М.П.

Дата звіту аудитора: аудиторський висновок наданий 28 квітня 2021 року.

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

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

Дата виникнення події	Дата оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію) у загальнодоступній інформаційній базі даних НКЦПФР або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку	Вид інформації
1	2	3
28.10.2020	28.10.2020	Відомості про прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу
19.11.2020	19.11.2020	Відомості про прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу