

## Титульний аркуш

**26.04.2019**

(дата реєстрації емітентом  
електронного документа)

№ **05/04/2019**

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)

Стародубцева Галина Олександрівна

(прізвище та ініціали керівника)

### Річна інформація емітента цінних паперів за 2018 рік

#### I. Загальні відомості

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. Повне найменування емітента</b>  | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВО - БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ"                                    |
| <b>2. Організаційно-правова форма емітента</b>   | Товариство з обмеженою відповідальністю  |
| <b>3. Ідентифікаційний код юридичної особи.</b>  | 33771359   |
| <b>4. Місцезнаходження емітента</b>  | 49000 Дніпропетровська область Центральний м. Дніпро проспект Карла Маркса, 89   |
| <b>5. Міжміський код, телефон та факс емітента</b>   | (056)370-38-15 (0562)32-30-30  |
| <b>6. Адреса електронної пошти</b>   | finance@sozidatel.dp.ua  |
| <b>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)</b>  |  |
| <b>8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює оприлюднення регульованої інформації від</b> | Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України"<br>21676262<br>Україна<br>DR/00001/APA |

імені учасника фондового  
ринку

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

Повідомлення розміщено  
на власному  
веб-сайті учасника  
фондового ринку

<http://www.sozidatel.dp.ua/rus/about/tenders>

(адреса сторінки)

26.04.2019

(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.  |   |
| 3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах.  |   |
| 4. Інформація щодо посади корпоративного секретаря.   |   |
| 5. Інформація про рейтингове агентство.   | X |
| 6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента.  |   |
| 7. Судові справи емітента.  |   |
| 8. Штрафні санкції 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 виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення;   |   |
| 3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв).   |   |
| 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 цінних 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;

4) інформація про похідні цінні папери емітента;

5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів;

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 передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва).

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 вчинення значних правочинів.

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

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

29. Річна фінансова звітність. X
30. Аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою). X
31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо).
32. Твердження щодо річної інформації.
33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента.
34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом.
35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом звітного періоду.
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. X

**Примітки :** Складова змісту "Основні відомості про емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"  
Складова змісту "Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"  
Складова змісту "Відомості про участь емітента в інших юридичних особах" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"  
Складова змісту "Інформація щодо посади корпоративного секретаря" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"  
Складова змісту "Інформація про рейтингове агентство" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"  
Складова змісту "Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"  
Складова змісту "Судові справи емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"  
Складова змісту "Штрафні санкції емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"  
Складова змісту "Опис бізнесу" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про органи управління" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про посадових осіб емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про будь-які винагороди або компенсації, які виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Звіт керівництва (звіт про управління)" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про розвиток емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "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" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Звіт про корпоративне управління" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про наглядову раду" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про виконавчий орган" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Повноваження посадових осіб емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій." включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "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" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "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" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про випуски акцій емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про облігації емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про похідні цінні папери емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "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" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "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" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація щодо вартості чистих активів емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про зобов'язання емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції;" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про собівартість реалізованої продукції" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про осіб, послугами яких користується емітент" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація вчинення значних правочинів" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Річна фінансова звітність" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів."

Складова змісту "Твердження щодо річної інформації" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду" включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів"

Складова змісту "Інформація про випуски іпотечних облігацій" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожен дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного пер" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "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" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Інформація про випуски іпотечних сертифікатів" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Інформація щодо реєстру іпотечних активів" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Основні відомості про ФОН" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Інформація про випуски сертифікатів ФОН" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.



Складова змісту "Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Розрахунок вартості чистих активів ФОН" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

Складова змісту "Правила ФОН" не включена до складу річної інформації на підставі пункту 5 глави 4 розділу II "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів". Емітент не здійснював випуск іпотечних цінних паперів.

### III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВО - БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ"</b>
2. Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи ( за наявності )	<b>12241020000017994</b>
3. Дата проведення державної реєстрації	<b>11.10.2005</b>
4. Територія (область)	<b>Дніпропетровська область</b>
5. Статутний капітал (грн.)	<b>40000.00</b>
6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі	<b>0.000</b>
7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	<b>0.000</b>
8. Середня кількість працівників (осіб)	<b>4</b>
9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД	
<b>68.10</b>	<b>КУПІВЛЯ ТА ПРОДАЖ ВЛАСНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА</b>
<b>68.20</b>	<b>НАДАННЯ В ОРЕНДУ Й ЕКСПЛУАТАЦІЮ ВЛАСНОГО ЧИ ОРЕНДОВАНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА</b>
<b>68.31</b>	<b>АГЕНТСТВА НЕРУХОМОСТІ</b>
10. Банки, що обслуговують емітента	
1) Найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті	<b>ПАТ "УКРСОЦБАНК"</b>
2) МФО банку	<b>300023</b>
3) Поточний рахунок	<b>26004000080056</b>
4) Найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті	-
5) МФО банку	-
6) Поточний рахунок	-

#### 14. Інформація про рейтингове агенство

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
Товариство з обмеженою відповідальністю "Кредит-Рейтинг"	Уповноважене рейтингове агенство	03.02.2011	відізований

## 18. Опис бізнесу

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

Дочірніх підприємств, філій та представництв Товариство не має. Змін в організаційній структурі Товариства у відповідності з попереднім звітним періодом не відбувалось.

**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 облікового складу (осіб): 4.  
Середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб) - 2 осіб;  
На умовах не повного робочого дня працює 2 особи.  
Фонд оплати праці: - 354 978,34 грн.  
Фонд оплати праці відносно попереднього року - збільшився.  
Кадрової програми емітента, спрямованої на забезпечення рівня кваліфікації працівників не має.

**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 проводить спільну діяльність з іншими організаціями, підприємствами, 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)**

Облікова політика Товариства з обмеженою відповідальністю "Фінансово-будівельний центр "Созидатель" була прийнята наказом по підприємству, згідно з Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" та вимогам чинних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку в Україні. Класифікація та оцінка активів з бухгалтерського обліку, нарахування зносу на основні засоби провадиться згідно з нормами податкового законодавства з дотриманням схвалених НКЦПФР методичних рекомендацій з бухгалтерської звітності. Структура власного капіталу відповідає законодавчим та нормативним вимогам. Власний капітал утворюється згідно з законодавством та використовується за своїм призначенням.

**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), середньореалізаційні 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;**

Основною діяльністю Товариства з обмеженою відповідальністю "Фінансово-будівельний центр "Созидатель" є здача в оренду власного та побудованого житла від АТ НВО Созидатель та посередницькі послуги з продажу побудованого житла, яке будується Приватним акціонерним товариством "Науково-виробниче об'єднання "Созидатель", на території м. Дніпропетровська та Дніпропетровської області. Клієнтами товариства є фізичні та юридичні особи, резиденти та нерезиденти. Ринком збуту Емітента є ринок первинного житла м. Дніпропетровська та Дніпропетровської області. Цінова політика знаходиться на середньому рівні і конкурує з основними представниками цього сегменту

**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**

Основні засоби відображаються у звітності за фактичними цінами придбання з урахуванням витрат на доставку та встановлення. Нарахування амортизації проводиться у відповідності з вимогами податкового законодавства. Товариство інвестує кошти у житлове будівництво.

**Інформація про 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, в тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогнозні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення**

До основних засобів входять нежитлова будівля розташована за адресою: 49000, Дніпропетровська область, м. Дніпропетровськ, проспект Дмитра Яворницького (колишній проспект Карла Маркса), 89., комп'ютери, комплектуючі, телефони, меблі, які є власністю Товариства з обмеженою відповідальністю "Фінансово-будівельний центр "Созидатель", і які знаходяться у приміщенні будівлі за адресою: 49000, Дніпропетровська область, м. Дніпропетровськ, проспект Дмитра Яворницького (колишній проспект Карла Маркса), 89.

Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансово-будівельний центр "Созидатель", не орендує основні засоби.

Основних засобів невикористаного призначення Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансово-будівельний центр "Созидатель" не має.

Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансово-будівельний центр "Созидатель", планів капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів не має.

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

Основними факторами, що впливають на діяльність товариства, є: політична та економічна нестабільність в країні; економічна криза у галузі будівництва, підвищення цін на будівельні матеріали.

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

Діяльність підприємства здійснюється згідно із законодавством України.

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

Підприємством укладені численні договори з фізичними та юридичними особами.

**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)**

Протягом 2019 року Товариство планує здійснити погашення цільових облігацій.

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

Емітент за звітний рік не вів політики щодо досліджень та розробок.

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

Обмежень на використання основних фондів та іншого майна Товариства з обмеженою відповідальністю "Фінансово-будівельний центр "Созидатель" не має.

#### IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
Загальні збори учасників Товариства	Вищим органом управління Товариства є Загальні збори учасників Товариства, які складаються з усіх учасників або призначених ними представників. Представники учасників можуть бути постійними або призначеними на певний строк. Збори учасників Товариства обирають Голову загальних зборів та секретаря загальних зборів.	Загальні збори учасників Товариства складаються з усіх учасників або призначених ними представників, Голови та секретаря загальних зборів.
Директор	Виконавчий орган Товариства - Директор	Директор - Стародубцева Галина Олександрівна

## 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	Стародубцева Галина Олександрівна
3) Ідентифікаційний код юридичної особи	
4) Рік народження	1963
5) Освіта**	Вища, Дніпропетровського ордена Трудового Червоного Прапора металургійного інституту ім. Л.І. Брежнєва, 1986
6) Стаж роботи (років)**	16
7) найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав**	Приватне акціонерне товариство "Науково-виробниче об'єднання "Созидатель". 13416334 З 2009 року по 01.04.2011 року була Директором департаменту нерухомості Приватного акціонерного товариства "Науково-виробниче об'єднання "Созидатель". З 02.04.2011 року по теперішній час займає посаду Директора Товариства з обмеженою відповідальністю "Фінансово-будівельний центр "Созидатель".
8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)	02.04.2011 безстроково
9) Опис	Призначено на посаду директора Товариства з обмеженою відповідальністю "Фінансово-будівельний центр "Созидатель" протоколом № 2 загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю "Фінансово-будівельний центр "Созидатель" з "02" квітня 2011 року. Загальний стаж керівної роботи 16 років. Посад на інших підприємствах Директор не займає. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має. Змін у складі посадових осіб не було. Директор вирішує усі питання діяльності Товариства, за виключенням тих, які віднесені до виключної компетенції зборів учасників. Директор підзвітний зборам учасників і організовує виконання його рішень. Повноваження та обов'язки директора: - керівництво поточною діяльністю Товариства; - підготовка річних звітів та балансів Товариства з наступним наданням їх на розгляд та затвердження Зборам; - забезпечення виконання рішень Зборів та Дирекції; - діяти від імені Товариства у межах, передбачених чинним законодавством і Статутом товариства; - розробка організаційної структури Товариства; - підготовка пропозицій щодо порядку розподілу прибутку; прийняття на роботу і звільнення працівників Товариства; розпорядження майном Товариства відповідно до Статуту Товариства та рішень Зборів; - відповідати за дотримання Статуту і внутрішніх документів, що регламентують роботу Товариства; - відповідати за дотримання прав учасників і членів трудового колективу, визначених Статутом і іншими внутрішніми документами Товариства; - сприяти успішній діяльності Товариства; - відповідати за дотримання комерційної таємниці щодо діяльності Товариства і нести відповідальність за її розголошення; - виконувати дії по управлінню справами Товариства виключно в межах повноважень, наданих Статутом.

1) Посада	Головний бухгалтер
2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи	Аносова Ірина Вікторівна
3) Ідентифікаційний код юридичної особи	
4) Рік народження	1971
5) Освіта**	Вища (спеціальність облік і аудит), ТОВ "Дніпропетровський університет економіки та права імені Альфреда Нобеля"
6) Стаж роботи (років)**	18
7) найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав**	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ" 33771359



З березня 2006 року по жовтень 2012 року займала посаду Головного бухгалтера ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ".

З 2005 року по березень 2006 року займала посаду Головного бухгалтера - КУП "Дніпродорсервіс".

В даний час займає посаду Головного бухгалтера ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ" за сумісництвом.

8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено) 02.10.2012 безстроково

9) Опис Головний бухгалтер Товариства адміністративно підпорядковується безпосередньо Директору, несе відповідальність і користується правами, встановленими чинним законодавством України, Статутом Товариства та його внутрішніми документами.

Повноваження та обов'язки Головного бухгалтера Товариства:

- організовує та контролює роботу свого відділу;
- виконує роботу з ведення бухгалтерського обліку майна, зобов'язань та ін.;
- приймає участь у розробці та здійсненні заходів з дотримання фінансової дисципліни та раціональному використанні ресурсів;
- здійснює прийом та контроль первинної документації по відповідним напрямкам бухгалтерського обліку;

Займає посаду з моменту заснування.

Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має.

Змін у складі посадових осіб не було.

З жовтня 2012 року займає посаду Головного бухгалтера ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "НАУКОВО-ВИРОБНИЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ "СОЗИДАТЕЛЬ".

З березня 2006 року по жовтень 2012 року займала посаду Головного бухгалтера ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ".

З 2005 року по березень 2006 року займала посаду Головного бухгалтера - КУП "Дніпродорсервіс".

В даний час займає посаду Головного бухгалтера ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ" за сумісництвом.

## 2. Відомості про облігації емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн.)	Кількість у випуску (штук)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн.)	Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)	Термін виплати проценіт в	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн.)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
27.04.2006	179/2/06	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку		Цільові	30.40	600590	Не визначено	18257936.00	0.000		0.00	16.07.2009
Опис	Облігації серії G. Фінансові ресурси, залучені від продажу даної серії в повному обсязі спрямовані на фінансування робіт з будівництва житлового будинку, розташованого за адресою: Дніпропетровська область, м. Дніпро, в районі вулиці Космічної та вул. Мандриківської (друга черга). Облігації не проходили процедуру лістингу/делістингу. Спосіб розміщення - відкритий. На фондовому ринку купівля-продаж цінних паперів не здійснювалася. Додаткової емісії не було. Дострокового погашення не було.											

### ХІІІ. Інформація про майновий стан та фінансово-господарську 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
<b>1.Виробничого призначення</b>	2807.200	2712.700	0.000	0.000	2807.200	2712.700
- будівлі та споруди	2807.200	2712.700	0.000	0.000	2807.200	2712.700
- машини та обладнання	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
- транспортні засоби	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
- земельні ділянки	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
- інші	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
<b>2. Невиробничого призначення</b>	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
- будівлі та споруди	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
- машини та обладнання	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
- транспортні засоби	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
- земельні ділянки	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
- інвестиційна нерухомість	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
- інші	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
<b>Усього</b>	2807.200	2712.700	0.000	0.000	2807.200	2712.700

Пояснення :

## 2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника (тис.грн.)	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн.)	2335.9	2231
Статутний капітал (тис.грн.)	40	40
Скоригований статутний капітал (тис.грн.)	40	40
<b>Опис</b>	Розрахунок вартості чистих активів відбувся відповідно до пункту 2 статті 14 Закону України "Про акціонерні товариства" № 514-VI від 17.09.2008 р. та Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 25 "Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва", затвердженого Наказом Міністерства фінансів України № 39 від 25.02.2000 р. Визначення вартості чистих активів проводилося за формулою: Власний капітал (вартість чистих активів) товариства - різниця між сукупною вартістю активів товариства та вартістю його зобов'язань перед іншими особами	
<b>Висновок</b>	Розрахункова вартість чистих активів(2335.900 тис.грн. ) більше скоригованого статутного капіталу(40.000 тис.грн. ).Це відповідає вимогам статті 155 п.3 Цивільного кодексу України. Величина статутного капіталу відповідає величині статутного капіталу, розрахованому на кінець року.	

### 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, у тому числі :	X	0.00	X	X
	д/н	0.00	0.000	д/н
Зобов'язання за цінними паперами	X	18257.90	X	X
у тому числі за облігаціями (за кожним випуском) :	X	18257.90	X	X
зобов'язання за цільовими облігаціями	19.05.2006	18257.90	0.000	16.07.2009
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0.00	X	X
	д/н	0.00	0.000	д/н
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0.00	X	X
За вексями (всього)	X	0.00	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0.00	X	X
За фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0.00	X	X
	д/н	0.00	0.000	д/н
Податкові зобов'язання	X	0.00	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0.00	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	82.00	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	18339.90	X	X
<b>Опис</b>	Товариство кредитів не брало. Фінансова допомога на зворотній основі Підприємству не надавалась.			

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

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма "РЕСУРС-АУДИТ"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	23647230
<b>Місцезнаходження</b>	49000 УКРАЇНА Центральний м. Дніпро пр. Дмитра Яворницького, будинок 93, оф. 415
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	3733
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Аудиторська палата України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	02.03.2006
<b>Міжміський код та телефон</b>	(056)744-30-52
<b>Факс</b>	(056)744-30-52
<b>Вид діяльності</b>	Аудиторська діяльність
<b>Опис</b>	Підприємство користується послугами аудитора, на умовах укладеного договору про обслуговування.

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	ДУ "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Державна організація (установа, заклад)
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	21676262
<b>Місцезнаходження</b>	03150 УКРАЇНА м.Київ вул.Антоновича, 51, оф. 1206
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	DR/00002/ARM
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	НКЦПФР
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	18.02.2019
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 287-56-70
<b>Факс</b>	(044) 287-56-73
<b>Вид діяльності</b>	Діяльність з подання звітності та/або адміністративних даних до НКЦПФР
<b>Опис</b>	Подання звітності до НКЦПФР

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	ДУ "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Державна організація (установа, заклад)
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	21676262
<b>Місцезнаходження</b>	03150 УКРАЇНА м.Київ вул.Антоновича, 51, оф. 1206
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	DR/00001/ARA
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	НКЦПФР
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	18.02.2019
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 287-56-70
<b>Факс</b>	(044) 287-56-73
<b>Вид діяльності</b>	Діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку
<b>Опис</b>	Оприлюднення регульованої інформації

<b>Повне найменування юридичної особи</b>	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
---	---

<b>особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	
<b>Організаційно-правова форма</b>	Публічне акціонерне товариство
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	30370711
<b>Місцезнаходження</b>	04107 УКРАЇНА м.Київ вул.Тропініна, 7-г
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	Рішення № 2092
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	НКЦПФР
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	01.10.2013
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 591-04-00
<b>Факс</b>	(044) 591-04-00
<b>Вид діяльності</b>	Депозитарна діяльність центрального депозитарію
<b>Опис</b>	З депозитарієм укладено договір на обслуговування емісії.

**ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ  
СУБ'ЄКТА МАЛОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА**

Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ФІНАНСОВО - БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ"

Територія Дніпропетровська область

Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою  
відповідальністю

Вид економічної діяльності КУПІВЛЯ ТА ПРОДАЖ ВЛАСНОГО  
НЕРУХОМОГО МАЙНА

Середня кількість працівників 4

Одиниця виміру : тис. грн. з одним десятковим знаком

Адреса 49000 м. Дніпро проспект Карла Маркса, 89 (056)370-38-15

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

Коди		
2019	01	01
33771359		
12101		
240		
68.10		

**1. Баланс на "31" грудня 2018 р.  
Форма № 1-м**

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	--	--
Основні засоби:	1010	2807.2	2712.7
первісна вартість	1011	3165.2	3169.2
знос	1012	( 358.0 )	( 456.5 )
Довгострокові біологічні активи	1020	--	--
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	4.0	4.0
Інші необоротні активи	1090	--	--
<b>Усього за розділом I</b>	1095	2811.2	2716.7
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси:	1100	--	--
у тому числі готова продукція	1103	--	--
Поточні біологічні активи	1110	--	--
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	--	--
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	115.7	149.2
у тому числі з податку на прибуток	1136	--	--
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	6365.2	6433.9
Поточні фінансові інвестиції	1160	11325.5	11325.5
Гроші та їх еквіваленти	1165	20.0	50.5
Витрати майбутніх періодів	1170	--	--
Інші оборотні активи	1190	--	--
<b>Усього за розділом II</b>	1195	17826.4	17959.1
<b>III. Необоротні активи, утримані для продажу, та групи вибуття</b>	1200	--	--
<b>Баланс</b>	1300	20637.6	20675.8



Пасив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	40.0	40.0
Додатковий капітал	1410	--	--
Резервний капітал	1415	1.0	1.0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	2190.0	2294.9
Неоплачений капітал	1425	( -- )	( -- )
<b>Усього за розділом I</b>	1495	2231.0	2335.9
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>	1595	10.3	32.6
<b>III. Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	--	--
Поточна кредиторська заборгованість за : довгостроковими зобов'язаннями	1610	18257.9	18257.9
за товари, роботи, послуги	1615	--	--
розрахунками з бюджетом	1620	127.0	32.9
у тому числі з податку на прибуток	1621	--	23.2
розрахунками зі страхування	1625	3.0	3.4
розрахунками з оплати праці	1630	8.4	13.1
Доходи майбутніх періодів	1665	--	--
Інші поточні зобов'язання	1690	--	--
<b>Усього за розділом III</b>	1695	18396.3	18307.3
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу та групами вибуття</b>	1700	--	--
<b>Баланс</b>	1900	20637.6	20675.8

2. ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ  
за рік 2018 рік  
Форма N 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	2949.7	2302.6
Інші операційні доходи	2120	--	--
Інші доходи	2240	5.0	--
<b>Разом доходи ( 2000 + 2120 + 2240)</b>	<b>2280</b>	<b>2954.7</b>	<b>2302.6</b>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 1056.7 )	( -- )
Інші операційні витрати	2180	( 1770.8 )	( 1499.5 )
Інші витрати	2270	( -- )	( -- )
<b>Разом витрати (2050 + 2180+ 2270)</b>	<b>2285</b>	<b>( 2827.5 )</b>	<b>( 1499.5 )</b>
<b>Фінансовий результат до оподаткування (2280 – 2285)</b>	<b>2290</b>	<b>127.2</b>	<b>803.1</b>
Податок на прибуток	2300	( 23.2 )	( 144.6 )
<b>Чистий прибуток (збиток) ( 2290 – 2300 )</b>	<b>2350</b>	<b>104.0</b>	<b>658.5</b>

Директор

\_\_\_\_\_

(підпис)

Стародубцева Галина Олександрівна

Головний бухгалтер

\_\_\_\_\_

(підпис)

Аносова Ірина Вікторівна

## XV. Відомості про аудиторський звіт

1	Найменування аудиторської фірми (П. І. Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Товариство з обмеженою відповідальністю фірма "Ресурс-Аудит "
2	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки* платника податків - фізичної особи)	23647230
3	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	49010, м. Дніпро, пр. Д. Яворницького, б. 93, к. 415
4	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	№ 3733
5	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	№ 273/4 04.07.2013
6	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	01.01.2018 - 31.12.2018
7	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	02
8	Пояснювальний параграф (у разі наявності)	<p><b>ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФБЦ"СОЗИДАТЕЛЬ" ТОВАРИСТВО, ЩО ЗВІТУЄ ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФБЦ"СОЗИДАТЕЛЬ" (ТОВ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ")</b></p> <p>zareєстровано Виконавчим комітетом Дніпропетровської міської ради, дата державної реєстрації 11.10.2005 р.</p> <p>Відокремлених підрозділів Товариство не має.</p> <p>ТОВ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" не знаходиться у складі об'єднань підприємств.</p> <p>Зареєстрований капітал ТОВ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" складає - 40 000,00 грн.</p> <p>товариство веде бухгалтерський облік та складає фінансову звітність відповідно до обраної політики і Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність України".</p> <p><b>1. Основа складання фінансової звітності</b></p> <p>Представлена фінансова звітність складена у відповідності до загально прийнятих національних правил - "Положень (стандартів) бухгалтерського обліку". В основу покладені основні вимоги П(С)БО № 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності". Для складання фінансової звітності керівництво виконує оцінку відображених у фінансової звітності активів, пасивів, доходів та витрат виходячи з концепції безперервного функціонування.</p> <p>Дата складання звітності: станом на 31.12.2018 року.</p> <p>Звітність представлена у тисячах гривень без десяткових знаків.</p> <p><b>2. Істотні облікові політики</b></p> <p>Товариство прийняло облікову</p>

політику у відповідності до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", затвердженої наказом N 996-XIV від 16 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями), якою встановило наступні принципи та оцінки:

#### **2.1. Нематеріальні активи**

Нематеріальним активом визнається немонетарний актив, який не має матеріальної форми, який може бути ідентифікований (відокремлений від підприємства) та утримується підприємством з метою використання в період понад 1 рік для виробництва, торгівлі, в адміністративних цілях чи для надання в оренду іншим особам.

По кожному нематеріальному активу визнається термін корисної служби, а на підставі цього строку - норма амортизації для відображення в податковому та бухгалтерському обліку.

Амортизація по всім нематеріальним активам нараховується за прямолінійним методом.

Ліквідаційна вартість всіх нематеріальних активів прирівнюється до нуля.

#### **2.2. Основні засоби**

Включають активи у матеріальної формі вартість придбання яких перевищує 6000,00 грн. на підставі Наказу № 269 від 01.09.2015 р.

"Про внесення змін в Наказ про облікову політику підприємства № 674 від 29.12.2007 р."

Термін корисного використання встановлюється більше одного року.

Амортизація основних засобів здійснюється прямолінійним методом по строку корисного використання. Очікуваний термін корисної експлуатації та ліквідаційна вартість основних засобів визначається комісією при введенні в експлуатацію та відображається в акті введення в експлуатацію.

Всі основні засоби на балансі товариства оцінюються за первісною вартістю з урахуванням витрат, пов'язаних з транспортуванням, реєстрацією та монтажем таких коштів.

Справедлива вартість усіх основних засобів дорівнює їх залишкової вартості, у зв'язку з чим переоцінка основних засобів до особливого розпорядження адміністрації не проводиться.

Витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта (модернізація, модифікація, реконструкція тощо),

які призведуть до зростання майбутніх економічних вигод, очікуваних від використання об'єкта, відносяться на збільшення первісної вартості основних засобів після введення їх в експлуатацію.

Витрати, понесені з метою підтримання об'єкта в робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від його використання, включаються до складу витрат.

#### **1.1. Інші необоротні матеріальні активи**

Матеріальні активи з терміном корисного використання (експлуатації) більше 1 року вартістю менше 6000,00 грн. на підставі Наказу № 269 від 01.09.2015 р. "Про внесення змін в Наказ про облікову політику підприємства № 674 від 29.12.2007 р." відносяться до інших необоротних матеріальних активів, які амортизуються в першому місяці використання об'єктів у розмірі 100% їх вартості.

#### **1.2. Запаси**

Оцінку запасів (матеріалів, сировини, палива і виробів) при відпуску у виробництво чи іншому вибутті здійснюється за методом середньозваженою собівартості за винятком запасів у вигляді готової продукції, які оцінюються за методом ідентифікованої собівартості.

У балансі підприємства запаси відображаються за їх первісною вартістю.

Запаси, придбані на митній території країни, зраховуються на баланс за сформованою собівартістю з урахуванням витрат, пов'язаних з транспортуванням, витрат на відрядження, розвантажувальних робіт.

До складу незавершеного виробництва входять витрати на незавершені та завершені будівельні роботи, які на дату складання балансу ще не прийняті Замовником будівництва згідно договору.

Облік незавершеного виробництва здійснюється на підприємстві окремо у вартісному і кількісному виразі по кожному об'єкту калькулювання.

Готовою продукцією визнається продукція, обробка якої закінчена, яка пройшла лабораторні випробування і приймання згідно з договорами із замовниками, відповідає технічним умовам і стандартам. У бухгалтерському

обліку враховується на рахунку 26.  
.Напівфабрикатами визнається продукція, яка не пройшла всіх встановлених технологічним процесом стадій виробництва і потребує доробки і комплектації. У бухгалтерському обліку враховується на рахунку 25.  
Готова продукція та напівфабрикати, які надійшли на склад, враховуються протягом місяця в грошовому та кількісному виразі за фактичною собівартістю, що складається із суми витрат по всім виробничим ділянкам підприємства з урахуванням розподілу виробничих витрат.

**1.3. Дебіторська заборгованість**  
Дебіторська заборгованість за товари та продукцію відображається за первісною вартістю, визначеною на підставі первинних бухгалтерських документів.  
Сумнівною дебіторською заборгованістю вважається поточна дебіторська заборгованість, щодо якої існує невпевненість в її повернення боржником.  
Сума резерву сумнівних боргів визначається виходячи з платоспроможності окремих дебіторів, ґрунтуючись на аналізі непогашення дебіторської заборгованості в попередніх періодах. Бухгалтерський облік резерву сумнівних боргів ведеться за кожним дебітором.  
Безнадійною дебіторською заборгованістю вважається поточна дебіторська заборгованість, щодо якої існує впевненість у її неповерненні боржником або за якою минув строк позовної давності.  
Безнадійна дебіторська заборгованість підлягає списанню на підставі наказу голови правління підприємства в складі інших операційних витрат діяльності по рахунку 944 "Сумнівні та безнадійні борги".

**1.1. Доходи та витрати**  
Доходи від реалізації продукції і товарів враховуються на дату відвантаження. Доходи від реалізації робіт і послуг визнаються на дату документального оформлення факту виконання робіт, надання послуг. У разі експорту товарів та продукції доходи від реалізації визнаються на дату митного оформлення вантажної митної декларації (ВМД).  
Загальновиробничі витрати (витрати по переділу) при

калькулюванні собівартості продукції розподіляються на кожен вид продукції з використанням бази розподілу - нормований час виготовленої продукції. Нерозподілені загальновиборничі витрати відносяться на фінансовий результат поточного місяця. Витрати відображаються в Балансі підприємства одночасно зі зменшенням активів або зі збільшенням зобов'язань, а в Звіті про фінансові результати - одночасно з доходами, для отримання яких понесені витрати.

**2. Суттєві облікові оцінки та судження**

**Нематеріальні активи**  
Облік нематеріальних активів здійснювався у відповідності з П(С)БО № 8 "Нематеріальні активи". Станом на 31.12.2018 р. на балансі Товариства нематеріальні активи відсутні.

**Основні засоби**  
Аналітичний та синтетичний облік основних фондів відповідає чинному законодавству, саме П(С)БО №7 "Основні засоби". Інвентаризація основних фондів, товарно-матеріальних цінностей проведена у відповідності з Положенням про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 р. № 879. На 31.12.2018 р. на балансі Товариства враховуються основні засоби на загальну суму 3169 тис. грн., залишкова вартість яких складає 2713 тис. грн.

**Фінансові інвестиції**  
До складу довгострокових фінансових інвестицій віднесено вкладення в корпоративні права в ТОВ "ІДЕАЛТРЕЙД" (код за ЄДРПОУ 39411918) в сумі 4,0тис.грн..

**Запаси**  
Аналітичний облік запасів відповідає даним синтетичного обліку, виробничі запаси в балансі відображені по первісній вартості (собівартості) та утримуються для використання під час здійснення господарської діяльності. Облік виробничих запасів на Товаристві ведеться на основі П(С)БО №9 "Запаси". Згідно балансу станом на 31.12.2017 р. виробничі запаси відсутні.

**Дебіторська заборгованість**  
Формування у бухгалтерському обліку Товариства інформації про дебіторську заборгованість та її розкриття у фінансовій звітності

відповідає вимогам П(С)БО № 10 "Дебіторська заборгованість". Дебіторська заборгованість класифікується на поточну та довгострокову заборгованість. Станом на 31.12.2018 р. довгострокова та поточна дебіторські заборгованості за Балансом відсутні. Інша поточна дебіторська заборгованість за Балансом складає 6438 тис. грн, що включає: заборгованість за незавершене будівництво згідно договору про інвестування від 12.12.2005р. АТ "НВО"Созидатель" у сумі 3 213,5тис.грн; заборгованість за оренду приміщення АТ "НВО"Созидатель" у сумі 1818,9тис.грн; заборгованість за посередницькі послуги АТ "НВО"Созидатель" у сумі 736,7тис.грн; інше у сумі 668,9тис.грн. Резерв сумнівних боргів Товариством сформовано на всю суму сумнівної заборгованості за оренду приміщення по контрагенту АТ "НВО "Созидатель" у сумі 1 818,9тис.грн\*7,5% = 136,4 тис.грн. згідно Облікової політики на підприємстві.

**Поточні фінансові інвестиції**  
До складу поточних фінансових інвестицій віднесено емітовані облігації у сумі 11 325,0тис.грн, які перераховано покупцями на рахунок підприємства у цінних паперах.

**Облік грошових коштів**  
Облік касових операцій ведеться згідно до Положення про ведення касових операцій в національній валюті України, затвердженого постановою Національного банку України від 15.12.2004 р. № 637 Аналітичний облік операцій на розрахунковому рахунку відповідає даним виписок з банківських рахунків. Станом на 31.12.2018 р. залишок грошових коштів склав 20 тис. грн. (у тому числі кошти в касі -0.)

**Власний капітал**  
Розмір зареєстрованого капіталу ТОВ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" в сумі 40 тис. грн. станом на 31.12.2018 р. відповідає установчим документам, а саме діючій редакції Статуту, затвердженого Рішенням Загальних зборів учасників ТОВ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" (протокол №4 від 12 жовтня 2015 року). Складові власного капіталу Товариства за даними його



фінансової звітності:  
Складові власного капіталу  
Сума, тис. грн. на  
31.12.2017 р.  
Зареєстрований (пайовий) капітал  
40  
Капітал у дооцінках  
Додатковий капітал

Резервний капітал 1  
Нерозподілений прибуток  
(непокритий збиток) 2 294,9  
Власний капітал 2 335,9  
Змін у складі зареєстрованого  
капіталу за період, що перевірявся  
не відбувалось.  
За наслідками фінансово-  
господарської діяльності  
Товариство станом на 31.12.2018 р.  
має залишок нерозподіленого  
прибутку в сумі 2 297 тис. грн. У  
порівнянні з залишком на початок  
року сума нерозподіленого  
прибутку збільшилась на 107 тис.  
грн., за рахунок отриманого у 2018  
році прибутку.  
Облік зобов'язань  
Визнання, облік та оцінка  
зобов'язань здійснюється  
відповідно до П(С)БО 11  
"Зобов'язання". Загальна сума  
довгострокових зобов'язань в  
Товаристві станом на 31.12.2018 р.  
складає 33 тис. грн., що на 23 тис.  
грн. більш за попередній період. До  
складу довгострокових зобов'язань  
віднесено довгострокове  
забезпечення з формування  
резерву відпусток у 2018 році у  
сумі 33,0 тис. грн.  
Загальна сума поточних  
зобов'язань в Товаристві станом  
на 31.12.2018 р. складає 18 307 тис.  
грн., в тому числі:  
Поточна кредиторська  
заборгованість за:  
облігації видані 18 258  
товари, роботи, послуги  
розрахунками з бюджетом 33  
у тому числі з податку на  
прибуток -  
розрахунками зі страхування 3  
розрахунками з оплати праці 13  
Поточна кредиторська  
заборгованість за одержаними  
авансами  
Інші поточні зобов'язання  
Всього: 18 307  
Показники балансу на 31.12.2018  
р., що характеризують стан  
розрахунків з постачальниками,  
бюджетом, по заробітній платі,  
соціальному страхуванню,  
відповідають даним реєстрів  
аналітичного та синтетичного  
бухгалтерського обліку, що дає  
підстави для підтвердження про їх  
достовірності.  
Розрахунки з пов'язаними

сторонами  
Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна з них має можливість контролювати іншу, знаходиться під спільним контролем або може мати суттєвий вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових чи операційних рішень. Під час аналізу кожного випадку відносин, що можуть являти собою відносини між пов'язаними сторонами, увага приділяється суті цих відносин, а не лише їх юридичній формі. Пов'язаними особами ТОВ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" є: директор і головний бухгалтер. Компенсації пов'язаним - виключно заробітна плата. Інших компенсацій і доплат не передбачено.

Юридичних та фізичних осіб, які прямо або опосередковано здійснювали контроль або суттєво впливали на діяльність ТОВ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" в період з 01.01.2018 року до 31.12.2018 року не було.

Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) у ТОВ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" - Турчин Леонід Аркадійович

Станом на 31 грудня 2018 року операцій з пов'язаними сторонами Товариство не має.

Судові справи та претензії ТОВ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" виступає суб'єктом різного роду судових спорів, включаючи розгляди по справах про оскарження актів (рішень) державних органів.

Товариство оперативно реагує та надає докладні звіти щодо стану позовної роботи. Керівництво проводить оцінку, серед інших факторів, ступеня ймовірності несприятливого результату і можливості отримання збитків.

Управління фінансовими ризиками

Фінансовій діяльності притаманний ризик, яким управляють за допомогою постійного процесу виявлення, оцінки та контролю ризиків, з урахуванням лімітів ризику та інших засобів контролю. Процес управління ризиками є вирішальним для постійної прибутковості Товариства. На діяльність впливають наступні ризики:

" Кредитний ризик - ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Ризик ліквідності - ризик того, що

Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу. Товариство здійснює ретельне управління і контроль за ліквідністю.

" Товариство ТОВ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" використовує процедури детального бюджетування і прогнозування руху грошових коштів, щоб упевнитися в наявності ресурсів, необхідних для своєчасної оплати своїх зобов'язань.

" Ринковий ризик - ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринкові ризики пов'язані з невизначеністю коливань ринкової кон'юнктури - ціновими та курсовими ризиками, процентним ризиком, ліквідністю і т.п. - і чутливістю до цих коливань несучих ризики об'єктів (наприклад, активів).

" Операційний ризик - ризик збитків внаслідок неадекватних або помилкових внутрішніх процесів, дій працівників Товариства та систем, або зовнішніх подій. Товариство здійснює постійний моніторинг операційних подій на місцевому ринку та забезпечує вчасне реагування на них. Важливим елементом системи управління операційним ризиком Товариства є заходи з обмеження (контролю) операційних ризиків.

" Юридичний ризик - ризик в процесі звичайної діяльності Товариства, яке залучено до судових розглядів.

Розкриття інформації про наявність подій після дати балансу

" Подій після дати балансу за 2018 рік, які не були відображені у фінансовій звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" за 2018 рік, та які могли би мати суттєвий вплив на розуміння фінансового стану ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФБЦ "СОЗИДАТЕЛЬ" за результатами 2018 року не було.

Операційне середовище, безперервність діяльності та подальше функціонування

" Показники фінансової звітності за 2018 рік не перераховуються, керівництво Товариства ґрунтуючись на

власному судженні прийняло рішення не застосовувати процедуру коригування показників, так як вважає що вплив перерахунку на фінансову звітність буде несуттєвим, на що вказують специфічні фактори в економічному середовищі країни.

" Враховуючи складну економічну ситуацію, аналіз конкурентного середовища, вплив зовнішніх та внутрішніх факторів, прогнози щодо розвитку ринку фінансових послуг України на 2019 рік, Товариством обрана стратегія якісного розвитку, порівняно з стратегією якісного і інтенсивного розвитку у минулих роках.

" У 2019 році Товариство спрямовуватиме свої зусилля на збереження своєї клієнтської бази, підтримку довготривалих партнерських відносин з контрагентами та забезпечення економічного та раціонального використання коштів.

" Товариство не має намірів ліквідуватися або припинити діяльність, невизначеності щодо подій чи умов, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі немає. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку (судження) керівництва стосовно можливого впливу економічних умов на операції та фінансове положення Товариства та не містить будь-яких коригувань відображених сум, які були б необхідні, якби Товариство було неспроможним продовжувати свою діяльність та реалізовувало свої активи не в ході звичайної діяльності. Майбутні умови

" можуть відрізнитися від оцінок керівництва. Дана фінансова звітність не включає ніяких коригувань, які могли б мати місце як результат такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено якщо вони стануть відомими і їх буде можливо оцінити.

" Припущення про безперервність діяльності: виходячи з вищевикладеного, керівництво вважає обґрунтованим складання цієї фінансової звітності на основі припущення, що Товариство є організацією, здатною продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Директор

		<b>Г.О. Стародубцева</b> <b>Головний бухгалтер</b> <b>І.В. Аносова</b>
9	Номер та дата договору на проведення аудиту	<b>28/09-2</b> <b>28.09.2018</b>
10	Дата початку та дата закінчення аудиту	<b>15.03.2019 - 12.04.2019</b>
11	Дата аудиторського висновку	<b>11.04.2019</b>
12	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	<b>9600.00</b>
13	Текст аудиторського звіту	

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
АУДИТОРСЬКА ФІРМА  
"РЕСУРС-АУДИТ"  
49010, місто Дніпро, проспект Д. Яворницького, будинок 93, к. 415  
Код ЄДРПОУ 23647230 тел./факс: (+38056) 744-30-52  
Внесено до реєстру суб'єктів аудиторської діяльності в Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності" № 3733

З В І Т Н Е З А Л Е Ж Н О Г О А У Д И Т О Р А

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ФІНАНСОВО -БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ"

Звіт з аудиту фінансової звітності  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВО -БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР  
"СОЗИДАТЕЛЬ"  
станом на 31.12.2018 року  
Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВ "ФІНАНСОВО -БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ" (код ЄДРПОУ 33771359, місцезнаходження: 49000, м. Дніпро, пр. Дмитра Яворницького, б.89 дата державної реєстрації: 11.10.2005 р), що додається, яка складається з балансу (звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2018 р. та відповідних звітів: звіту про фінансові результати (звіт про сукупний дохід), звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) та звіту про власний капітал за 2018 рік, а також зі стислого викладу суттєвих принципів облікової політики та приміток.

На нашу думку, за винятком впливу питання, про яке йдеться у параграфі "Основа для висловлення думки із застереженням", фінансова звітність відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВ "ФІНАНСОВО -БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ" на 31 грудня 2018 р. та його фінансові результати і рух грошових потоків за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку (П(С)БО та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.199р. № 996-XIV зі змінами та доповненнями щодо складання фінансової звітності..

Основа для думки із застереженням

У Звіті про фінансовий стан Товариства вартість поточної дебіторської заборгованості відображена у розмірі 6433,9 тис. грн. Управлінський персонал обезцінення даної заборгованості (не нарахував резерв сумнівної заборгованості), як передбачають Положення (стандарту) бухгалтерського обліку Облікові записи компанії свідчать про те, що якби управлінський персонал визнав дебіторську заборгованість за чистою вартістю, потрібно було б визнати резерв сумнівної заборгованості в сумі 524,2 тис. грн.

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 ТОВ "ФІНАНСОВО -БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ" згідно з етичними вимогами, застосовними в Кодексі етики професійних бухгалтерів, виданих Радою з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ), до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність  
Управлінський персонал ТОВ "ФІНАНСОВО -БУДІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР "СОЗИДАТЕЛЬ" несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності

відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності 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 Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати 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

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:

- о 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 не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- о 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;

- о оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідного розкриття інформації, зроблених управлінським персоналом;

- о 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 відповідного розкриття 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;

- о 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 застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї; при цьому окремі питання не вплинули на висловлену думку аудитора.

Чому ми рахуємо, що це є важливими ключовими питаннями під час нашого аудиту

Що було зроблено протягом аудиту та результати аудиторських процедур

1. Питання безперервності діяльності

Ми провели аудиторські процедури по визнанню безперервної діяльності

товариства. Аудитор вважає доречним отримані особливі письмові запевнення, для підтвердження аудиторських доказів, отриманих стосовно планів управлінського персоналу щодо майбутніх заходів у зв'язку з оцінкою безперервності діяльності та здійсненості цих планів, та вони розкриті в примітках до фінансової звітності

## 2.Облік та оцінка іншої поточної дебіторської заборгованості

Товариство здійснює контроль ліквідності для забезпечення своєчасного погашення своїх зобов'язань. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю, прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності. Здійснюється регулярний моніторинг непогашеної дебіторської заборгованості. Ми провели аналіз застосовуваних керівництвом Товариства облікової політики, припущень і професійних суджень, включаючи критичну оцінку інформації, використовуваної управлінським персоналом для оцінки іншої поточної дебіторської заборгованості. Це описано в примітках до фінансової звітності.

## 3. Залучення коштів, у тому числі від фізичних та юридичних осіб.

Ми провели аналітичні процедури по залученню коштів, у тому числі від фізичних та юридичних осіб. Діяльність проводиться тільки за рахунок власних коштів.

4. Оцінка активів за справедливою вартістю. Знецінення активів. Ми провели аналітичні процедури по визначенню справедливої вартості активів. Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 39 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду. Активи Товариства відображені за справедливою вартістю що дорівнює вартості при придбанні активу. Знецінення активів не встановлено.

Справедлива вартість дебіторської та кредиторської заборгованості неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів. Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

5. Операції з пов'язаними особами До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать: Директор, головний бухгалтер та засновники Товариства. Протягом звітного періоду управлінському персоналу Товариства нараховувалась і виплачувалась заробітна плата відповідно до встановленої системи оплати праці. Компенсації та інші додаткові виплати керівництву Товариства, іншому управлінському персоналу не здійснювались. Розкриті в примітках до фінансової звітності

## Інші елементи

Основні відомості про аудиторську фірму

Товариство з обмеженою відповідальністю фірма "Ресурс-Аудит "

Код ЄДРПОУ 23647230.

Місцезнаходження: 49010, м. Дніпро, пр. Д. Яворницького, б. 93, к. 415

Телефон: (0562) 744-30-52.

Внесено до реєстру суб'єктів аудиторської діяльності в Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності" за № 3733

Свідоцтво про відповідність системи контролю якості видане згідно Рішення Аудиторської палати України від 04.07.2013 р. № 273/4.

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

Дата та номер договору на проведення аудиту: "28" вересня 2018р. № 28/09-2

Дата початку та дата закінчення проведення аудиту: з 15.03.2019р. по 12.04.2019р.

Партнер завдання з аудиту,  
результатом якого є цей звіт  
незалежного аудитора

Тяглеєв Сергій Борисович

(Сертифікат аудитора серії А № 001073

від 26.12.2001 року)

Директор ТОВ АФ "Ресурс-Аудит"

Никифоренко Микола Іванович

(сертифікат аудитора серія А № 004216 від 24.12.1999р.)

Адреса аудитора:

Від імені Аудиторської фірми

ТОВ АФ "Ресурс-Аудит": м. Дніпро,  
пр. Дмитра Яворницького, б.93, оф.415

11.04.2019р.

