

Додаток 6
до Порядку надання звітності фінансовими компаніями,
фінансовими установами – юридичними особами публічного
права, довірчими товариствами, а також юридичними
особами - суб'єктами господарювання, які за своїм правовим
статусом не є фінансовими установами, але мають визначену
законами та нормативно-правовими актами Держфінпослуг
або Нацкомфінпослуг можливість надавати послуги з
фінансового лізингу (підпункт 1 пункту 9 розділу III)

Титульний аркуш

Інформацію підтверджую.

Посада	Директор
Прізвище, ім'я, по батькові	Погребной Віктор Петрович
Підпис	
Дата	27.02.2020
Контактна особа з питань складеної інформації	
Прізвище, ім'я, по батькові	Чупрун Маргарита Миколаївна
Посада	Головний бухгалтер
Підрозділ	Відділ бухгалтерського обліку
Телефон із зазначенням коду ММТЗ	044 201-20-63

Інформація фінансової установи за IV квартал квартал 2019 року

Складено на дату	31.12.2019	
Скорочене найменування юридичної особи	ККУП "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ЖИТЛО-ІНВЕСТ"	
Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	32855406	
Серія та номер Довідки про взяття на облік юридичної особи	ФК	2
Вид фінансової послуги	(13.02.13) УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ДЛЯ ФІНАНСУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА ТА/АБО ЗДІЙСНЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ВІДПОВІДНО ДО ЗАКОНУ УКРАЇНИ "ПРО ФІНАНСОВО-КРЕДИТНІ МЕХАНІЗМИ І УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ПРИ БУДІВНИЦТВІ ЖИТЛА ТА ОПЕРАЦІЯХ З НЕРУХОМІСТЮ" (2.25) Залучення фінансовою компанією коштів фізичних осіб-установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (за умови отримання відповідної ліцензії)	

Перелік документів паперової форми (із зазначенням сторінок) та файлів електронної форми, що додаються:

1. Додаток 6. Інформація фінансової установи
2. Додаток 7. Довідка про обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг
3. Ф1. Баланс
4. Ф1 - Баланс (Фонди)
5. Ф2. Звіт про фінансові результати
6. Ф3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
7. Ф4. Звіт про власний капітал

Керівник фінансової установи

(підпис)

Погребной Віктор Петрович

(П. І. Б.)

Додаток 7
до Порядку надання звітності фінансовими компаніями, фінансовими установами – юридичними особами публічного права, довірчими товариствами, а також юридичними особами – суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але мають визначену законодавчо та нормативно-правовими актами Держфінпослуг або Нацфінпослуг можливість надавати послуги з фінансового лізингу (підпункт 1 пункту 9 розділу III)

Довідка про обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг за період з 2019 року

Найменування фінансової установи або лізингодавця - КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ЖИТЛО-ІНВЕСТ" ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)
Код ЄДРПОУ фінансової установи або лізингодавця - 32855406

№ з/п	Вид фінансової послуги, яка є предметом договору	Кількість укладених договорів, зобов'язання з якими не виконані на початок звітного періоду, шт.	Кількість укладених договорів за період, шт.	Вид клієнта (юридична чи фізична особа, резидент чи нерезидент)	Розмір фінансового активу у грошовому виразі (тис. грн.), що є предметом договору(ів)	Вид фінансового активу (гроші, майно, боргові зобов'язання), що є предметом договору	Кількість виконаних договорів за період, шт.	Кількість договорів, зобов'язання з якими не виконані на кінець звітного періоду, шт.
1	УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ДЛЯ ФІНАНСУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА ТА/АБО ЗДІЙСНЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ВІД	289	5	Фізична особа; Резидент	3322,93	Майно	1	290
2	УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ДЛЯ ФІНАНСУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА ТА/АБО ЗДІЙСНЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ВІД	4	0	Юридична особа; Резидент	0	Майно	0	4

Керівник фінансової установи або лізингодавця

(підпис)

Погребной Віктор Петрович

(П. І. Б.)

Головний бухгалтер або особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку фінансової установи або лізингодавця

(підпис)

(П. І. Б.)



	Дата (рік, місяць, число)	Коды		
		20	01	01
Підприємство	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «КВІТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)	за ЄДРПОУ	32855406	
Територія	М.КИЇВ, ШЕЛЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН	за КОАТУУ	8039100000	
Організаційно-правова форма господарювання	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО	за КОПФП	150	
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.д.у.	за КВЕД	64.99	
Середня кількість працівників ¹	31			
Адреса, телефон: 01601, м. Київ, вул. Володимирська, № 42, тел. 201 20-47				
Одиниця виміру: тис. грн. без десятикового знака				
Складено (зробити позначку «х» у відповідній клітинці): за національним (стандартами) бухгалтерського обліку				
за міжнародними стандартами фінансової звітності				
у				

Баланс (Звіт про фінансовий стан) без ФФБ
на 31.12.2019 р.

Форма № 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000	10	283
періодичність	1001	642	836
накопичена амортизація	1002	632	553
Незавершені капітальні інвестиції:	1005	—	—
Основні засоби:	1010	1013	1234
первісна вартість	1011	3386	3738
знос	1012	2343	2504
Інвестиційні верховності	1013	—	—
Довгострокові біологічні активи	1020	—	—
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	—	—
істині фінансові інвестиції	1035	—	—
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	—	—
Відтерчені податкові активи	1045	—	—
Інші необоротні активи	1090	—	—
Усього за розділом I	1095	1053	1517
II. Оборотні активи			
Залишки	1100	390394	390495
в т.ч.: виробничі запаси	1101	339	346
незавершені виробництва	1102	—	—
готова продукція	1103	—	—
товари	1104	390155	390155
Поточні фінансові активи	1110	—	—
Векселі одержані	1120	—	—
Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1125	1484	1497
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	—	—
з бюджетом	1135	18	5
у тому числі з податку на прибуток	1136	—	—
Дебіторська заборгованість із навчальних договорів	1140	1470	1173
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	—	—
Інші поточні дебіторська заборгованість	1155	559709	406631
Поточні фінансові інвестиції	1160	—	—
Гроші та їх еквіваленти	1165	125263	89149
в т.ч.: готівка	1166	—	—
рахунки в банках	1167	125263	89149
Витрати майбутніх періодів	1170	—	—
Інші оборотні активи	1190	16817	12188
Усього за розділом II	1195	1095652	901138
III. Необоротні активи, утримувані для продажу та групи об'єктів	1200	—	—
Баланс	1300	1096705	902655

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	645000	645000
<i>у т.ч. внески до незареєстрованого статутного капіталу</i>	1401	—	—
Капітал у дооцінках	1405	—	—
Додатковий капітал	1410	197353	202996
Резервний капітал	1415	38966	39630
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	—	—
Неоплачений капітал	1425	—	—
Вилучений капітал	1430	—	—
Усього за розділом I	1495	881319	887626
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	—	—
Довгострокові кредити банків	1510	—	—
Інші довгострокові зобов'язання	1515	—	—
Довгострокові забезпечення	1520	—	—
Цільове фінансування	1525	114629	—
Усього за розділом II	1595	114629	—
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	—	—
Векселі видані	1605	—	—
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	—	316
товари, роботи, послуги	1615	55	20
розрахунками з бюджетом	1620	1678	233
у тому числі з податку на прибуток	1621	1423	44
розрахунками зі страхування	1625	—	—
розрахунками з оплати праці	1630	23	—
<i>Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами</i>	<i>1635</i>	<i>82</i>	<i>157</i>
<i>Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками</i>	<i>1640</i>	<i>—</i>	<i>—</i>
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	—	—
Поточні забезпечення	1660	503	1302
Доходи майбутніх періодів	1665	—	—
Інші поточні зобов'язання	1690	98416	13001
Усього за розділом III	1695	100757	15029
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	—	—
Баланс	1900	1096705	902655

Керівник



Головний бухгалтер

Погребной Віктор Петрович

Чупрун Маргарита Миколаївна

¹Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики

Підприємство

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ПИКОПРАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

Коди		
20	01	01
32855406		

**Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід)
за 2019 рік**

Форма № 2

Код за ДКУД 1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний	За аналітичний
		період	період попереднього року
I	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	103446	37886
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(100118)	(33092)
Валовий:			
прибуток	2090	3328	4794
збиток	2095	—	—
Інші операційні доходи	2120	8278	—
Адміністративні витрати	2130	(6335)	(5040)
Витрати на збут	2150	(5204)	(4047)
Інші операційні витрати	2180	(1067)	(9063)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	—	—
збиток	2195	(1000)	(13356)
Доход від участі в капіталі	2200	—	—
Інші фінансові доходи	2220	9006	21189
Інші доходи	2240	111	7
<i>в т.ч. дохід від благодійної допомоги</i>	2241	—	—
Фінансові витрати	2250	—	—
Витрати від участі в капіталі	2255	—	—
Інші витрати	2270	(21)	—
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	8096	7840
збиток	2295	—	—
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(1457)	(1423)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	—	—
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	6639	6417
збиток	2355	—	—

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	—	—
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	—	—
Накопичені курсові різниці	2410	—	—
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	—	—
Інший сукупний дохід	2445	—	—
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	—	—
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	—	—
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	—	—
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	6639	6417

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	757	711
Витрати на оплату праці	2505	8770	6738
Відрахування на соціальні заходи	2510	1939	1512
Амортизація	2515	576	272
Інші операційні витрати	2520	100682	42009
Разом	2550	112724	51242

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	—	—
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	—	—
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	—	—
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	—	—
Дивіденди на одну просту акцію	2650	—	—

Керівник

Погребной Віктор Петрович

Головний бухгалтер

Чурун Маргарита Миколаївна



Підприємство

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ
«ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ПІКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ
РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)
(наймаюча)

Дата (рік, місяць, число)

за СДРІНОУ

Коди

20 01 01

32855406

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) без ФФБ
за 2019 рік**

Форма № 3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	7124	8459
Повернення податків і зборів	3005	—	—
у тому числі податку на додану вартість	3006	—	—
Цільового фінансування	3010	9	5
Надходження від отримання субвенцій, догачій	3011	—	—
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	74	80
Надходження від повернення авансів	3020	21790	—
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	8366	5478
Надходження від операційної оренди	3040	—	—
Інші надходження	3095	187297	184878
Витрати на опиту:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(5738)	(3698)
Праці	3105	(6753)	(5573)
Підрахувань на соціальні заходи	3110	(1824)	(1518)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(6580)	(3258)
Витрати на оплату авансів	3135	(226414)	(236207)
Витрати на оплату повернення авансів	3140	—	—
Інші витрати	3190	(32923)	(186729)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(35572)	(238083)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	—	—
необоротних активів	3205	131	—
Надходження від отримання:			
відсотків	3215	—	—
дивідендів	3220	—	—
Надходження від деривативів	3235	—	—
Інші надходження	3250	—	—
Витрати на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	—	—
необоротних активів	3260	(1060)	(935)
Видати за деривативами	3270	—	—
Інші платежі	3290	(110)	—
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(1039)	(935)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
власного капіталу	3300	—	—
отримання позик	3305	—	—
Інші надходження	3340	—	—
Витрати на:			
викуп власних акцій	3345	—	—
погашення позик	3350	—	—
оплату дивідендів	3355	—	—
сплату відсотків	3360	—	—
Інші платежі	3390	—	—
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	—	—
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	(36611)	(239018)

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Залишок коштів на початок року	3405	125760	364778
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	—	—
Залишок коштів на кінець року	3415	89149	125760

Керівник

Погребной Віктор Петрович

Головний бухгалтер

Чупрун Маргарита Миколаївна



Стаття	Код рядка	Зареєстро- ваний (пайовий) капітал	У т.ч. з ко- лонки 3 не- зареестро- ваний капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподі- лений прибуток (непокритий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилучений капітал	Всього
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	—	—	—	5643	—	(5643)	—	—	—
Сума чистого прибутку на матеріальне задоочення	4225	—	—	—	—	—	(332)	—	—	(332)
Внески учасників:										
Внески до капіталу	4240	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Погашення заборгованості з капіталу	4245	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Вилучення капіталу:										
Викуп акцій (часток)	4260	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Вилучення частки в капіталі	4275	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Інші зміни в капіталі	4290	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Разом змін у капіталі	4295	—	—	—	5643	664	—	—	—	6307
Залишок на кінець року	4300	645000	—	—	202996	39630	—	—	—	887626

Керівник

Погребной Віктор Петрович

Головний бухгалтер

Чулпун Маргарита Миколаївна



Додаток
До Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку
1 «Звітність вимоги до фінансової звітності»

	Дата (рік, місяць, число)	Код		
		20	01	01
Підприємство	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КІЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)	за ЄДРПОУ	32855406	
Територія	М. КИЇВ, ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН	за КОАГУУ	8039100060	
Організаційно-правова форма господарювання	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО	за КОПФІ	150	
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), в.в.Лу.	за КВЕД	64.99	
Середня кількість працівників ¹	31			
Адреса, телефон	01601, м. Київ, вул. Володимирська, № 42, тел. 201-20-47			
Одиниця виміру: тис. грн. без десятичного знаку				
Складено (зробити позначку «так» у відповідній клітинці) за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку				
за міжнародними стандартами фінансової звітності:				
				v

Баланс (Звіт про фінансовий стан) ФФБ
на 31.12.2019 р.

Форма № 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду		На кінець звітного періоду	
		3	4	3	4
1	2	3	4	3	4
I. Необоротні активи					
Нематеріальні активи:	1000				
первісна вартість	1001				
накопичена амортизація	1002				
Незавершені капітальні інвестиції	1003				
Основні засоби:	1010				
первісна вартість	1011				
знос	1012				
Інвестиційна нерухомість	1015				
Довгострокові біологічні активи	1020				
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030				
інші фінансові інвестиції	1035				
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040				
Відстрочені податкові активи	1045				
Інші необоротні активи	1090				
Усього за розділом I	1095				
II. Оборотні активи					
Запаси	1100				
в т.ч. виробничі запаси	1101				
неликвідне виробництво	1102				
запаси продукції	1103				
товари	1104				
Поточні біологічні активи	1110				
Векселі одержані	1120				
Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1125				
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
за виданими авансами	1130	139495	144161		
з бюджетом	1135				
у тому числі з податку на ізбуток	1136				
Дебіторська заборгованість із паралельних доходів	1140				
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145				
Інші поточна дебіторська заборгованість	1155				
Поточні фінансові інвестиції	1160				
Гроші та їх еквіваленти	1165	5937	2441		
в т.ч. гроші	1166				
рахунки в банках	1167	5937	2441		
Витрати майбутніх періодів	1170				
Інші оборотні активи	1190				
Усього за розділом II	1195	145427	146902		
III. Необоротні активи, утримувані для продажу та групи вибуття	1200				
Баланс	1300	145427	146902		

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	—	—
у т.ч. внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	—	—
Капітал у дооцінках	1405	—	—
Додатковий капітал	1410	—	—
Резервний капітал	1415	—	—
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	—	—
Неоплачений капітал	1425	—	—
Вилучений капітал	1430	—	—
Усього за розділом I	1495	—	—
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	—	—
Довгострокові кредити банків	1510	—	—
Інші довгострокові зобов'язання	1515	—	—
Довгострокові забезпечення	1520	—	—
Цільове фінансування	1525	145427	146902
Усього за розділом II	1595	145427	146902
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	—	—
Векселі видані	1605	—	—
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	—	—
товари, роботи, послуги	1615	—	—
розрахунками з бюджетом	1620	—	—
у тому числі з податку на прибуток	1621	—	—
розрахунками зі страхування	1625	—	—
розрахунками з оплати праці	1630	—	—
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	—	—
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	—	—
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	—	—
Поточні забезпечення	1660	—	—
Доходи майбутніх періодів	1665	—	—
Інші поточні зобов'язання	1690	—	—
Усього за розділом III	1695	—	—
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Баланс	1900	145427	146902

Керівник

Головний бухгалтер



Погребной Віктор Петрович

Чупрун Маргарита Миколаївна

¹Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ
(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) 2019 РІК**

(в тисячах гривень)

1. Загальна інформація про Фінансову компанію

Найменування

Українською мовою повне: КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ).

Українською мовою скорочене: КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»

Юридичний статус

КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» (далі - *Фінансова компанія*) є юридичною особою з моменту державної реєстрації, створене рішенням Київради від 18.12.2003 року №275/1150 «Про створення комунального комерційного підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» та ліквідацію госпрозрахункової організації «Житло-інвест».

Компанія зареєстрована державною адміністрацією Шевченківського району в м. Києві 02.02.2004 року відповідно до свідоцтва про державну реєстрацію № 010704 від 02.02.2004 року.

Компанія зареєстрована як фінансова установа відповідно до Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України. Рішення № 109 від 04.03.2004 р. про видачу Свідоцтва про реєстрацію фінансової установи, реєстраційний № 13100045. Свідоцтво серії ФК № 2 від 04.03.2004 р. Термін дії Свідоцтва безстроково.

Господарська діяльність здійснюється відповідно до вимог Цивільного та Господарського кодексів України, інших актів чинного законодавства України

Засновники

Фінансова компанія заснована на власності територіальної громади міста Києва та підпорядковується до сфери управління Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Станом на 31 грудня 2019 року 100 % установчого капіталу Фінансової компанії належить територіальній громаді м. Києва.

Мета діяльності

Згідно установчих документів, Фінансова компанія створена з метою активізації роботи по залученню коштів фізичних та юридичних осіб для фінансування масового житлового будівництва, будівництва нежильних будишків, об'єктів соціальної сфери; розширення можливостей інвестування у будівництво; надання фінансових послуг з метою одержання прибутку; управління фінансовими активами з метою фінансування будівництва.

Предмет діяльності

Предметом діяльності КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» є залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з перукомістю. Компанія для здійснення своєї діяльності отримала необхідну ліцензію в порядку, встановленому чинним законодавством України. Ліцензія серія АВ № 614866 від 02.10.2012 року.

Орган управління

Департамент будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Місцезнаходження

Місцезнаходження Фінансової компанії: Україна, м. Київ, вул. Володимирська, буд. 42, індекс 01601.

Зареєстрована Фінансова компанія за адресою: Україна, м. Київ, вул. Володимирська, буд. 42, індекс 01601.

Офіційна сторінка в мережі Інтернет, на якій доступна інформація про Фінансову компанію

www.zhilfo-invest.kiev.ua/

Кількість працівників компанії станом на 31.12.2019 року склала 31 особа.

Посадові особи мають вищу економічну освіту та свідоцтва про підвищення кваліфікації, згідно вимог Розпорядження Державної комісії з регулювання ринку фінансових послуг України від 13.07.2004 року № 1590.

На кінець звітного періоду (31.12.2019р.), компанія не має філій, відокремлених структурних підрозділів та представництв.

Фінансова звітність складена 25.02.2020 року та затверджена до виходу 26.02.2020р. директором підприємства Потребним В.П.

Економічне середовище, в якому Підприємство здійснює діяльність

У 2019 році Підприємство здійснювало діяльність в умовах нестабільної економічної ситуації в країні. Управлінський персонал вживає всі належні заходи для підтримки стабільності діяльності та розвитку Фінансової компанії, однак не може передбачити всі тенденції, які можуть впливати на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансовий стан Фінансової компанії. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від оцінки управлінського персоналу.

2. Основа підготовки, затвердження і подання фінансової звітності

2.1. Концептуальна основа фінансової звітності

Фінансова звітність Фінансової компанії за 2019 підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) із застосуванням принципу історичної собівартості. Концептуальною основою фінансової звітності Підприємства за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), всі інтерпретації Комітету з інтерпретацій міжнародної фінансової звітності (IFRIC) в редакції, затвердженій Радою з Міжнародних стандартів фінансової звітності (Рада з МСФЗ), що діють станом на 31.12.2019 року.

Період, що охоплює даною фінансовою звітністю складає звітний 2019 рік.

2.2 Ідентифікація фінансової звітності

Фінансова звітність Фінансової компанії є фінансовою звітністю загального призначення, яка має на меті задовольнити потреби користувачів, які не можуть вимагати складати звітність згідно з їхніми інформаційними потребами. Метою фінансової звітності є надання інформації про фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки, яка є корисною для широкого кола користувачів у разі прийняття ними економічних рішень.

2.2. Валюта подання звітності та функціональна валюта, спосіб округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є українська гривня. Фінансова звітність складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

2.3. Припущення про безперервність діяльності

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Фінансова компанія не могла продовжити провадження фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

3. Основні засади організації обліку та облікової політики Підприємства

3.1. Суттєві облікові політики

Облікова політика – це конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика. При виборі облікових політик Фінансова компанія використовувала таку редакцію МСФЗ, яка є актуальною на дату складання фінансової звітності.

Прийнята облікова політика КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ПІВЕСТ» застосовується послідовно для аналогічних операцій, інших подій та умов, якщо тільки конкретний МСФЗ спеціально не вимагатиме або не дозволитиме розподіл статей за категоріями, для яких можуть застосовуватися різні облікові політики.

Звітним періодом є календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня звітного року.

Функціональною валютою вважається українська гривня.

Згідно з частиною 4 статті 11 Закону України від 16.07.1999 року № 996-ХІV «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» фінансова звітність складена на формах, затверджених центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики у сфері бухгалтерського обліку.

Повний пакет фінансової звітності Фінансової компанії за МСФЗ включає наступні компоненти:

Баланс (Звіт про фінансовий стан) на кінець звітного періоду;

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за звітний період;

Звіт про рух грошових коштів за звітний період;

Звіт про власний капітал за звітний період;

Примітки, включаючи істотні елементи облікової політики та іншу пояснювальну інформацію;

Тривалість операційного циклу КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ПІВЕСТ» прийнято вважати рівною 12 місяцям.

Фінансова компанія обрала прямий метод для подання руху грошових коштів від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів.

3.2 Нематеріальні активи

Нематеріальні активи обліковуються і відображаються у фінансовій звітності згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи».

Нематеріальними активами визнаються немонетарні активи, які не мають матеріальної форми, можуть бути ідентифіковані і утримуються компанією протягом періоду більше 1 року для виробництва, торгівлі, в адміністративних цілях або передачі в оренду іншим особам. Нематеріальний актив визнається, якщо є ймовірність отримання майбутніх економічних вигід та собівартість активу можна достовірно оцінити.

Нематеріальні активи первісно оцінюються за собівартістю, яка включає вартість придбання і витрати пов'язані з доведенням нематеріальних активів до експлуатації.

Об'єкти нематеріальних активів в КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» класифікуються за окремими групами:

- права на знаки товарів і послуг
- авторські та суміжні з ними права;
- інші нематеріальні активи.

Паступні витрати на нематеріальні активи збільшують їх собівартість, якщо:

- існує ймовірність що ці витрати призведуть до генерування активом майбутніх економічних вигод, які перевищать його початкове оцінений рівень ефективності;
- якщо витрати можливо достовірно оцінити і віднести на відповідний актив.

Якщо подальші витрати на нематеріальний актив необхідні для підтримання первісної ефективності активу, вони визнаються витратами періоду.

Нематеріальні активи амортизуються прямолінійним методом протягом очікуваного строку їх експлуатації.

Нарахування амортизації починається з місяця, наступного за місяцем вводу в експлуатацію.

На звітну дату нематеріальні активи обліковуються за первісною вартістю з врахуванням можливого зменшення згідно МСБО 36.

3.3 Основні засоби

Фінансова компанія визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 6000 грн.

Основні засоби КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» обліковуються і відображаються у фінансовій звітності відповідно до МСБО 16.

Основні засоби обліковуються за об'єктами. Об'єкти основних засобів класифікуються в окремі групи. Готові до експлуатації об'єкти, які планують використовувати в складі основних засобів, до моменту початку експлуатації обліковуються в складі класу придбання, але не введення в експлуатацію основних засобів.

Придбані основні засоби оцінюються за первісною вартістю, яка включає в себе вартість придбання і всі затрати пов'язані з доставкою і доведенням об'єкта до експлуатації.

Після визнання активом, об'єкт основних засобів обліковується за його собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності.

Строк корисного використання по групам однорідних об'єктів основних засобів визначається керівництвом Фінансової компанії за окремим розпорядженням.

Нарахування амортизації по об'єктам основних засобів здійснюється за прямолінійним методом, з врахуванням строку корисного використання цього об'єкта.

Нарахування амортизації основних засобів починається з місяця, наступного за місяцем вводу в експлуатацію.

Витрати на обслуговування, експлуатацію і ремонт основних засобів списують на затрати періоду по мірі їх виникнення.

Вартість суттєвих оновлень і удосконалення основних засобів капіталізується. Якщо при зміні одного із компонентів складних об'єктів основних засобів виконані умови визнання матеріального активу, то відповідні витрати додаються до балансової вартості складного об'єкта, а операція по заміні розглядається як реалізація (вибуття) старого

компонента.

3.4 Запаси

Облік і відображення у фінансовій звітності запасів здійснюється відповідно до МСБО 2 «Запаси».

Фінансова компанія вважає одиницею обліку запасів кожне їх пайменування. Облік запасів ведеться у натуральному та груповому вимірниках. Собівартість придбаних у третіх осіб запасів складається з вартості придбання і інших витрат, безпосередньо пов'язаних з їх придбанням.

Для оцінки вибуття запасів застосовується метод ФІФО.

Запаси оцінюються за меншою з таких двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації.

Транспортно-заготівельні витрати не обліковуються окремо і включаються безпосередньо до собівартості запасів.

3.5 Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися в національній.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

У разі призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації або прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і відображається у складі збитків звітного періоду.

3.6 Фінансові інструменти

Для цілей складання фінансової звітності та бухгалтерського обліку фінансових інструментів Фінансова компанія керується нормативними вимогами МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Підприємство групує свої фінансові активи за наступними категоріями:

- 1) дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги;
- 2) дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів,
- 3) інша поточна дебіторська заборгованість,
- 4) грошові кошти та їх еквіваленти,
- 5) фінансові інвестиції.

Значна модифікація умов існуючого фінансового інструмента або його частини (незалежно від того, чи пов'язана ця зміна з фінансовими труднощами боржника) обліковується як позачення первісного фінансового інструмента та визнання нового фінансового інструмента. До значних модифікацій умов відносяться:

- зміна контрагента;
- зміна валюти фінансового інструмента;
- зміна бітлп піж на 10 % відсотків очікуваного грошового потоку.

Підприємство класифікує фінансові активи як такі, що пададі оцінюються за - амортизованою собівартістю,

- справедливою вартістю через інший сукупний дохід або
- справедливою вартістю через прибуток або збиток

Класифікація здійснюється виходячи з обох таких критеріїв:

- бізнес-моделі суб'єкта господарювання з управління фінансовими активами; та
- устанавленими договором характеристиками грошових потоків за фінансовим активом.

3.7 Дебіторська і кредиторська заборгованість

Визнання, оцінка, подання та розкриття інформації щодо торгової дебіторської і торгової кредиторської заборгованості здійснюється у відповідності до вимог МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання інформації», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 15 «Виручка по контрактах з клієнтами».

Подальню оцінку торгової дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою вартістю, якщо інше не вимагається МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Дебіторська заборгованість, що не є фінансовим інструментом, визнається за умови відповідності критеріям визнання активом, первісно і у подальшому оцінюється за очікуваною вартістю погашення, якщо її включено до складу поточних активів.

Довгострокова дебіторська заборгованість, що не є фінансовим інструментом, визнається за умови відповідності критеріям визнання активом, первісно і у подальшому оцінюється за амортизованою вартістю.

Резерви під очікувані кредитні збитки за торговою дебіторською заборгованістю створюються на весь її життєвий цикл і обліковуються як на рахунках резервів з відповідним визнанням у складі інших операційних витрат.

Резерв під очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості визначається на дату звітності.

3.8 Виплати працівникам

Для цілей складання фінансової звітності та бухгалтерського обліку виплат працівникам Фінансова компанія керується нормативними вимогами МСБО 19 «Виплати працівникам».

Підприємство створює відповідні забезпечення на виплати персоналу, до яких відносяться:

- забезпечення на виплату відпусток персоналу;
- забезпечення на виплату винагороди за підсумком роботи за рік.

Підприємство створює резерв відпусток, який формується щомісячно виходячи з фонду оплати праці і розрахункового опінного коефіцієнта, резерв виплати винагороди працівникам підприємства, які здійснюються в поточному році за попередній.

Забезпечення на виплату відпусток працівникам створюється з урахуванням суми єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування. Суму забезпечення з єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування визначається як добуток суми забезпечення на оплату відпусток і загальної суми відсотка розміру єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування.

Підприємство визначає на кінець року залишок забезпечення на виплату відпусток, у тому числі відрахувань на загальнообов'язкове державне соціальне страхування з цих сум, за розрахунком, який базується на кількості днів невикористаної працівниками щорічної відпустки та середньоденній оплаті праці працівників. Середньоденна оплата праці визначається відповідно до законодавства.

Забезпечення на відшкодування витрат на виплати винагород працівникам

Підприємства за підсумками роботи за рік створюється, якщо очікується їх виплата.

3.9 Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи

Для цілей складання фінансової звітності та бухгалтерського обліку забезпечень та умовних активів і зобов'язань Підприємство керується нормативними вимогами МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи».

Фінансова компанія використовує наступний підхід до визнавання забезпечень за судовими процесами:

1) якщо оцінка програв судова процесу як ймовірне (ймовірність програшу складає 50% і більше) – то створює відповідне забезпечення у повній сумі очікуваного відшкодування за судовим позовом;

2) якщо оцінка програв судова процесу як можливе (ймовірність програшу складає менше 50%) – то розкриває факт наявності відповідних судових позовів у примітках до фінансової звітності (забезпечення за таким судовим процесом не визнається у фінансовій звітності).

Якщо обставини змінюються, оцінка програшу судова процесу та сума забезпечення переглядається Фінансовою компанією. Оцінка програшу та сума забезпечення визначаються по кожному судовому процесу окремо і перераховуються на звітну дату.

3.10 Оренда

Визнавання, оцінка, подання та розкриття операцій, активів і зобов'язань з оренди здійснюється у відповідності до вимог МСФЗ 16 «Оренда».

Орендою визнається договір, або частина договору, яка передає право на використання активу (базового активу) протягом періоду часу в обмін на компенсацію.

У разі невідповідності договору оренди вимогам МСФЗ 16 «Оренда» на дату укладання, перегляд оцінок його відповідності здійснюється на кожну звітну (проміжну та річну) дату або при виникненні обставин, що підтверджують відносини оренди.

Об'єктом обліку в операціях оренди є окремі договір оренди (портфельний облік не застосовується).

Строк оренди – це невідомий період, протягом якого орендар має право використовувати базовий актив, а також обидва такі строки:

- періоди, які охоплює можливість продовження оренди, якщо орендар є обгрунтовано впевнений у тому, що він реалізує таку можливість; та
- періоди, які охоплює можливість припинити оренду, якщо орендар обгрунтовано впевнений у тому, що він не реалізує таку можливість.

Якщо договір оренди має опцію пролонгації і очікується, що Підприємство скористається таким правом пролонгації, розрахунковим періодом для оцінки прав оренди і зобов'язань з оренди приймається:

- за об'єктами нерухомості – на строк дії пролонгації;
- за іншими об'єктами – 3 роки.

Після первісного визнавання у сумі теперішньої вартості орендних платежів, які ще не здійснені на дату визнавання, оцінка активу у вигляді права оренди здійснюється за первісною вартістю, крім обов'язкових виключень, передбачених МСФЗ 16 «Оренда».

На дату початку оренди орендар оцінює орендні зобов'язання за теперішньої вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються на основі застосування ставки додаткових запозичень орендаря.

Нараховані щомісячні лізингові платежі в сумі компенсації частини вартості активу у вигляді права оренди обліковуються шляхом зменшення балансової вартості довгострокового зобов'язання та одночасного збільшення суми поточної заборгованості за

довгостроковими зобов'язаннями.

Актив у вигляді права оренди відображається у складі необоротних активів у Звіті про фінансовий стан орендаря з одночасним визнанням довгострокового та поточного зобов'язань з оренди.

Собівартість активу у вигляді права оренди складається з:

а) суми первісної оцінки орендного зобов'язання;

б) будь-яких орендних платежів, здійснених на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулів до оренди;

в) будь-які первісні прямі витрати, понесені орендарем;

– оцінку витрат, які будуть понесені орендарем у процесі демонтажу та переміщення базового активу, відновлення місця, на якому він розташований, або відновлення базового активу до стану, що вимагається умовами оренди, окрім випадків, коли такі витрати здійснюються з метою виробництва запасів. Орендар несе зобов'язання за такими витратами або до дати початку оренди, або внаслідок використання базового активу протягом певного періоду.

Орендар визнає витрати, які будуть понесені орендарем при демонтажі або відновленні базового активу до стану, який вимагається згідно з умовами оренди, як частину собівартості активу з права користування тоді, коли він відображає зобов'язання за цими витратами.

3.11. Доходи

Визнання, оцінка, представлення та розкриття виручки здійснюється у відповідності до вимог IFRS 15 «Виручка по контрактах з клієнтами».

Дохід, пов'язаний з наданням послуг, визнається, виходячи зі ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу, якщо може бути достовірно оцінений результат цієї операції. При цьому в бухгалтерському обліку доходи підображати у звітному періоді підписання акта наданих послуг (виконаних робіт).

Перегляд оцінки угод, не визнаних контрактами на попередні дати внаслідок невідповідності критеріям визнання, на предмет їх визнання здійснюється щонайменше на кожну проміжну звітну дату або за наявності очевидних подій, що свідчать про відповідність критеріям визнання.

Визнання виручки відбувається на конкретну дату, або протягом періоду (прогресивно).

З метою визнання виручки прогресивно, у випадках дозволених МСФЗ 15 «Виручка по контрактах з клієнтами», застосовується метод результатів, зокрема, аналіз виконання обов'язків завершених на дату оцінки, що підтверджується актами виконаних робіт (наданих послуг).

4. Істотні облікові судження, оцінки, припущення та невизначеності

Основні припущення про майбутнє та інші основні джерела невизначеності в оцінках на звітну дату, які можуть послужити причиною суттєвих коригувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року, розглядаються нижче. Припущення та оціночні значення Фінансової компанії засновані на вихідних даних, якими воно володіло у своєму розпорядженні на момент підготовки цієї фінансової звітності. Однак поточні обставини і припущення щодо майбутнього можуть змінюватися внаслідок ринкових змін або неспідконтрольних Фінансовій компанії обставин.

Оцінки та пов'язані з ними припущення базуються на історичному досвіді та інших факторах, які, на думку Керівництва Фінансової компанії, вважаються доцільними у цих обставинах. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок. Оцінки та відповідні

припущення переглядаються на постійній основі. Результати переглядів облікових оцінок визнаються у тому періоді, в якому здійснюється такий перегляд, якщо результат перегляду впливає лише на цей період або у періоді черговий та майбутніх періодах, якщо результат перегляду впливає на поточний та майбутній періоди.

4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, застосовуються судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність: подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»; відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму; є нейтральною, тобто вільною від упереджень; є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час формування судження враховується прийнятність наведених далі джерел у низхідному порядку:

а) вимоги в МСФЗ, де йдеться про подібні та пов'язані з ними питання;

б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час формування судження враховуються положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

4.2. Судження щодо визнання елементів фінансової звітності

Посадові особи Фінансової компанії, які мають право на винесення професійного судження, застосували його для визнання активів, зобов'язань, доходів та витрат, за критеріями, що передбачені Концептуальною основою фінансової звітності, та спираючись не стільки на їх юридичну форму, як на економічну сутність.

4.3. Зabezпечення торгової дебіторської заборгованості

Фінансова компанія проводить врахування резервів очікуваних кредитних збитків з метою покриття потенційних збитків, що виникають у разі нездатності покупця здійснити необхідні платежі.

Фінансова компанія регулярно перевіряє стан дебіторської заборгованості, передодляг, здійснених постачальникам, та інших сум до отримання на предмет оцінки кредитного ризику дебіторів. Фінансова компанія використовує своє компетентне судження для оцінки суми будь-яких очікуваних кредитних збитків у випадках, коли контрагент характеризується підвищенням кредитного ризику. Резерв під очікувані кредитні збитки створюється на основі матричного підходу.

При оцінці достатності резерву очікуваних кредитних збитків керівництво враховує поточні умови в економіці в цілому, терміни виникнення дебіторської заборгованості, досвід зі списання заборгованості, кредитоспроможність покупців і зміни умов оплати за договорами. Зміни в економіці, галузевій ситуації або фінансовому стані окремих покупців можуть спричинити коригування розміру резерву очікуваних кредитних збитків, відображеного у фінансовій звітності.

5. Нові стандарти

Станом на 31.12.2019 опубліковано наступні МСФЗ, зміни до них та інтерпретації, ефективна дата яких не наставала:

Стандарти та правки до них	Ефективні дати
<ul style="list-style-type: none"> МСФЗ 16 «Оренда» - Для орендарів встановлено єдину модель обліку оренди і немає необхідності визначати класифікацію оренди, всі договори оренди відображаються у звіті про фінансовий стан шляхом визнання активів у формі права користування і зобов'язань з оренди. Подвійна модель обліку оренди орендодавцем, класифікація оренди визначається на основі критеріїв класифікації, аналогічних МСБО 17 «Оренда», модель обліку фінансової оренди на основі підходу до обліку фінансової оренди, аналогічна МСБО 17, вона передбачає визнання чистої інвестиції в оренду, що складається з дебіторської заборгованості з оренди, і залишкового активу, модель обліку операційної оренди на основі підходу до обліку операційної оренди, аналогічно МСБО 17. Необов'язкове звільнення щодо короткострокової оренди - тобто оренди, термін її якої становить не більше 12 місяців. Портфельний облік договорів оренди дозволений, якщо результати такого обліку не будуть суттєво відрізнятися від тих, які були б отримані в разі застосування нових вимог до кожного договору окремо. Необов'язкове звільнення щодо оренди об'єктів з низькою вартістю - тобто активів, вартість яких, коли вони нові, не перевищує встановлену обліковою політикою, навіть якщо сумарна величина таких договорів оренди є істотною. 	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> Поправки, пов'язані з вступом в силу МСФЗ 16 «Оренда» (МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу», МСБО 16 «Основні засоби», МСБО 1 «Подання фінансової звітності», МСФЗ 1 «Перше застосування МСФЗ», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості», МСФЗ 15 «Виручка по контрактах з клієнтами», МСБО 2 «Засапи», МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів», МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів», МСБО 23 «Витрати на позики», МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», МСБО 38 «Нематеріальні активи», МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», МСБО 41 «Сільське господарство») 	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> КТМФЗ (IFRIC) 23 «Невизначеність щодо правил обчислення податку на прибуток» - Роз'яснення IFRIC 23 вимагає, щоб використовуваний компанією підхід ґрунтувався на тому, що краще прогнозує результати вирішення невизначеності. Зокреми, компанія повинна враховувати те, як по її очікуванням податкові органи будуть проводити перевірку податкового обліку і трактувати. Роз'яснення IFRIC 23 вимагає, щоб компанія виходила з того, що податкові органи перевіряють всі суми, які вони має право перевірити, і ознайомляться з усією пов'язаною інформацією при проведенні своєї перевірки. Компанії повинні враховувати ймовірність того, що податкові органи будуть приймати або відхиляти невизначені податкові трактування, при цьому обліковий процес буде визначатися цією оцінкою податкових органів. Роз'яснення IFRIC 23 вимагає від компанії необхідної переоцінки (зміни) судження або оцінка, в разі зміни фактів і обставин, на яких ґрунтувалося це судження або оцінка, а також в результаті отримання нової інформації, яка впливає на судження або оцінку. Будь-які такі зміни повинні враховуватися в подальшому (перспективно) відповідно до МСБО 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки». У таких випадках компанії повинні застосовувати стандарт МСБО 10 «Події після звітного періоду», щоб визначити, чи є зміна, що відбулася після звітного періоду. 	01.01.2019

<p><i>коригуючих або перегрунтованих подією.</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Поправка до МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства і спільні підприємства» - 14А. Організація застосовує МСФЗ 9 також до інших фінансових інструментів в асоційованому або спільному підприємстві, до яких не застосовується метод участі в капіталі. До них відносяться довгострокові вкладення, які, по суті, складають частину чистих інвестицій організації в асоційовану компанію або спільне підприємство. 	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> • Поправка до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» - Поправки дозволяють застосовувати модель амортизованої вартості до фінансових інструментів, які мають опцію дострокового погашення, незалежно від того, що при достроковому погашенні може виникнути компенсація (як позитивна, так і негативна) 	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> • Поправка до МСБО 19 «Виплати працівникам» - Поправки до МСБО 19 «Виплати працівникам» стосуються порядку обліку компаніями пенсійних програм з визначеною виплатою. Якщо до програми вносяться зміни (програма скорочується або по ній відбувається розрахунок), МСБО 19 вимагає від компанії переоцінки її чистих активів або зобов'язань за встановленими виплатами. Поправки вимагають від компанії використовувати нові припущення, використані при проведенні переоцінки, щоб визначити вартість послуг поточного періоду і чистий відсоток на залишок звітного періоду після зміни програми з визначеною виплатою. 	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> • Поправка до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» - 42А. Якщо сторони угоди про спільне підприємство (як цей термін визначено в МСФЗ 11 "Спільна діяльність") отримують контроль над бізнесом, який є спільною операцією (як цей термін визначено в МСФЗ 11), і при цьому мають права на активи і несе відповідальність за зобов'язаннями, пов'язаними з цією спільною операцією, безпосередньо до дати придбання, то дана угода є об'єднанням бізнесів, які здійснюються поетапно. Отже, набувач повинен застосовувати вислови щодо об'єднання бізнесів, здійсненого поетапно, включаючи переоцінку часток участі в спільних операціях, що були раніше, у спосіб, передбачений в пункті 42. При цьому набувач повинен переоцінити всю наявну раніше частку участі в спільних операціях. 	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> • Поправка до МСФЗ 11 «Спільна діяльність» - ВЗЗСА Сторона, яка є учасником спільних операцій, але не має спільного контролю, може отримати спільний контроль над спільними операціями, діяльність в рамках яких є бізнес, як цей термін визначено в МСФЗ 3. У таких випадках частки участі в даній спільній операції, що були раніше, не переоцінюються. 	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> • Поправка до МСБО 12 «Податки на прибуток» - 57А. Організація повинна визнавати наслідки з податку на прибуток, пов'язані з дивідендами, як вони визначені в МСФЗ 9, коли вона визнає зобов'язання сплатити дивіденди. Наслідки з податку на прибуток щодо дивідендів пов'язані більш безпосередньо з минулими операціями чи подіями, які генерували розподіл прибутку, ніж з розподілами на користь власників. Тому організації слід визнавати наслідки з податку на прибуток щодо дивідендів у складі прибутків або збитків, іншого сучасного доходу або в капіталі відповідно до того, де організація спочатку визнає такі минулі операції або події. 	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> • МСБО 23 «Витрати на позики» - 14. Тією мірою, в якій організація зв'язує кошти на спільні цілі і використовує їх для отримання кваліфікованого активу, організація повинна визначити суму витрат 	01.01.2019

<p>за записаннями, дозволену для капіталізації, шляхом множення ставки капіталізації на суму витрат на даний актив. Ставка капіталізації визначається як середньозважене значення витрат за записаннями стосовно всіх позик організації, що залишаються непогашеними протягом періоду. Однак організація повинна виключити з даного розрахунку суму витрат за записаннями стосовно позик, отриманих спеціально для придбання кваліфікованого активу, до завершення практично всіх робіт, необхідних для підготовки цього активу до використання за призначенням або продажу. Сума витрат за записаннями, яку організація капіталізує протягом періоду, не повинна перевищувати суму витрат за записаннями, понесених протягом цього періоду.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • МСФЗ 17 «Страхові контракти» - стандарт, що замінить МСФЗ 4 «Страхові контракти» 	01.01.2021
<ul style="list-style-type: none"> • Концептуальні основи фінансової звітності - Введено концепцію діяльності керівництва в інтересах власників і уточнено інформацію, виникає в зв'язку з цим. Повернено концепцію обачності, яка підтримує нейтральність інформації і тому описує обачність як «обережність при винесенні суджень в умовах невизначеності». Невизначеність оцінки є фактором, який може вплинути на достовірне надання інформації. Суб'єкт, що звітує - це організація, яка за власною ініціативою складає або зобов'язана складати фінансову звітність і не обов'язково є юридичною особою. Актив - існуючий економічний ресурс, контрольований організацією в результаті минулих подій. Економічний ресурс - це право, яке може принести економічні вигоди. Зобов'язання - існуючий обов'язок організації передавати економічний ресурс в результаті минулих подій. Зобов'язання - це обов'язкова відповідальність, якої у організації відсутня практична можливість уникнути. Визнання - це процес фіксації для включення в звіт про фінансовий стан або в звіт (и) про фінансові результати статті, яка відповідає визначенню активу, зобов'язання, капіталу, доходів або витрат. Припинення визнання - це виключення повністю або частково визначеного активу або зобов'язання зі звіту про фінансовий стан організації. Введено дві категорії методів оцінки: Оцінки на основі історичної (первісної) вартості. Показники історичної вартості надають інформацію про об'єкти обліку, яка формується на основі історичної (первісної) суми операції або події. Оцінки на основі поточної (персоціальної) вартості. Показники поточної вартості надають грошову інформацію про об'єкти обліку, оповлену для відображення поточних умов на дату оцінки. Методи оцінки цієї категорії можуть включати справедливую вартість, цінність використання, вартість виконання і поточну вартість. Введено термін «звіт (и) про фінансові результати» для позначення Звіту про прибутки і збитки разом зі Звітом про ІСД. Звіт про прибутки та збитки є основним джерелом інформації про фінансові результати компанії. За згадуваним всі доходи і витрати повинні бути відповідним чином класифіковані і включені в звіт про прибутки і збитки. 	01.01.2020
<p>Фінансова компанія у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2019 р., не застосувало інші достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації. Прогнозований (очікуваний) ступінь впливу опублікованих МСФЗ, поправок до них та інтерпретацій на наступні звітні періоди:</p>	

Ефект впливу суттєвий	Ефект впливу несуттєвий або відсутній	Керівництво та управлінський персонал проводять дослідження щодо ефекту потенційного впливу на фінансову звітність
	<ul style="list-style-type: none"> • МСБО 23 «Витрати на позички» • КТМФЗ (IFRIC) 23 «Невиплаченість щодо правил обчислення податку на прибуток» • Поправка до МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства і спільні підприємства» • Поправка до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» • Поправка до МСБО 19 «Виплати працівникам» • Поправка до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» • Поправка до МСФЗ 11 «Спільна діяльність» • Поправка до МСБО 12 «Податки на прибуток» • МСФЗ 17 «Страхові контракти» 	<ul style="list-style-type: none"> • Концептуальні основи фінансової звітності

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті, подані у звітності

6.1. Грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на 31 грудня

	2018 р.	2019р.
Готівка	-	-
Поточні рахунки в національній валюті	125760	89149
Цепозимні рахунки «до запитання» в національній валюті		
Еквіваленти грошових коштів		
Усього		
Довідково: загальна сума списаних (визнаних витратами)		
Довідково: грошові кошти та їх еквіваленти, недоступні для використання	-	-

6.2. Дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня

	2018 р.	2019р.
Сума дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги з урахуванням резерву під очікувані кредитні збитки	1484	1497
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	18	5
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	559709	406631

Грошові потоки, пов'язані із короткостроковою дебіторською заборгованістю, не дисконтуються

Аналіз заборгованості за строками погашення:

Заборгованість із строками погашення

	Сума
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1497
У тому числі: із строком погашення до 12 місяців	30
із строком погашення 12 – 18 місяців	4
із строком погашення 18 – 36 місяців	1463
Інша поточна дебіторська заборгованість	406631
У тому числі: із строком погашення до 12 місяців	185165
із строком погашення 12 – 18 місяців	23841
із строком погашення 18 – 36 місяців	197625

6.3. Дохід під реалізацією та собівартість

Доходи від реалізації продукції, товарів та надання послуг визнаються в звітному періоді, коли реально були реалізовані товари або замовник отримав послугу у повному обсязі.

За рік, що закінчився 31 грудня	2018р.	2019р.
Дохід від відступлення майнових прав (на об'єкти будівництва)	30928	97124
Дохід від реалізації послуг	6958	6022
Всього доходи від реалізації	37886	103445

Собівартість реалізації

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2018р.	2019р.
<i>Собівартість реалізації</i>	33092	100118
Всього собівартість реалізації	33092	100118

6.4. Інші операційні доходи та витрати, інші доходи, фінансові доходи та витрати

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2018р.	2019р.
<i>Інші операційні та інші доходи : в т.ч.</i>	7	8389
<i>Доходи збору від списання кредиторських заборгованості та реалізації ОЗ:</i>	7	8389
Усього інших операційних доходів	7	8389
<i>Інші операційні витрати</i>	9063	1067
<i>В т. ч. створення резерву сумнівних боргів</i>	8492	-
Усього інших операційних витрат		
Інші фінансові доходи		
<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2018р.	2019р.
<i>Доходи від отриманих відсотків</i>	21189	9006
Усього фінансових доходів	21189	9006
Результат фінансової діяльності	21189	9006

6.5. Адміністративні витрати, витрати на збут, інші операційні витрати**Адміністративні витрати**

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2018р.	2019р.
	5040	6335
Усього адміністративних витрат	5040	6335

Склад адміністративних витрат за елементами:

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2018р.	2019р.
<i>Матеріальні витрати</i>	362	304
<i>Витрати на персонал</i>	3737	5010
<i>Амортизація</i>	133	301
<i>Інші витрати</i>	808	720
Усього адміністративних витрат	5040	6335

Витрати на збут

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2018р.	2019р.
Усього витрат на збут	4047	5204

Склад витрат на збут за елементами:

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2018р.	2019р.
<i>Матеріальні витрати</i>	370	339
<i>Витрати на персонал</i>	2622	3283
<i>Амортизація</i>	107	187

<i>Інші витрати</i>	<i>1054</i>	<i>1401</i>
<i>Усього витрат на збут</i>	<i>4047</i>	<i>5204</i>

Інші операційні витрати

<i>За рік, що закінчується 31 грудня</i>	<i>2018р.</i>	<i>2019р.</i>
	<i>9063</i>	<i>1067</i>
<i>Усього інші операційні витрати</i>	<i>9063</i>	<i>1067</i>

Склад інших операційних витрат за елементами:

Склад витрат на збут за елементами:

<i>За рік, що закінчується 31 грудня</i>	<i>2018р.</i>	<i>2019р.</i>
<i>Матеріальні витрати</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Витрати на персонал</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Амортизація</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Інші витрати</i>	<i>9063</i>	<i>1067</i>
<i>Усього інших операційних витрат</i>	<i>9063</i>	<i>1067</i>

За 2019 рік було здійснено капітальних інвестицій в основні засоби на 769 тис.грн., з них – введено в експлуатацію – на 769 тис.грн.

6.8. Амортизація

Для розрахунку амортизації використовуються такі строки корисного використання, не менше:

Будинки, спорудила, передавальні пристрої	10-20 років
Машини та обладнання	5 років
Транспортні засоби	5 років
інструменти, прилади, інвентар (меблі)	4 роки
Інші основні засоби	12 років

6.9. Оренда

Відповідно до МСФЗ 16 з 01.01.19 року змінилися підходи та порядок обліку оренди, яка класифікувалася, як операційна.

Фінансова компанія застосувала стандарт МСФЗ 16 до оренди ретроспективно з кумулятивним наслідком застосування раніше того стандарту, який є визнаним у звітності на дату першого застосування цього стандарту.

Фінансовою компанією відповідно до визнано актив з права користування та орендні зобов'язання за договором оренди укладеним між Підприємством та Головним управлічним житлового забезпечення Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) укладено договір від 01.04.2005 №17. Розрахунковим періодом для оцінки прав оренди і зобов'язань з оренди за об'єктами нерухомості вважається строк дії пролонгації договору.

На 01.01.2019 року Фінансовою компанією визнано зобов'язання з оренди. Величина зобов'язання являє собою теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтовані застосовуючи ставку відсотка - додаткову ставку залозичення орендаря.

Актив у формі права користування на 31.12.2019	603,67
Амортизація активу	305,38
Процентні витрати по зобов'язаннях з оренди	72,54
Балансова вартість активу у формі права користування на 31.12.2019	298,29
Зобов'язання з оренди на 31.12.2019	315,94

6.10. Нематеріальні активи

За рік, що закінчився 31 грудня

2018р.

2019р.

Інші нематеріальні активи

642

836

Вартість придбання	Інші нематеріальні активи
Залишок на 01.01.2019 року	642

Придбання	291
Вибуло за рік	97
Власні розробки	-
Вибуття або рекласифікація у призначенні для продажу	-
Інше (вказати)	-
Залишок на 31.12.2019року	836

<i>Нарахована амортизація</i>	<i>Інші нематеріальні активи</i>
Залишок на 01.01.2019року	632
Нараховано за рік	18
Вибуло за рік	97
Залишок на 31.12.2019року	553

Для розрахунку амортизації нематеріальних активів використовуються строки корисного використання 3 - 5 років.

6.11. Запаси

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2018р.</i>	<i>2019р.</i>
<i>Сировина і матеріали</i>	58	119
<i>Купівельні паливфабрикати та виробні комплектуючі</i>	0	0
<i>Паливо</i>	88	151
<i>Тара і тарні матеріали</i>	0	0
<i>Запасні частини</i>	6	5
<i>Поточні біологічні активи</i>	0	0
<i>Малозцінні та швидкозношувані предмети</i>	87	65
<i>Незавершене виробництво</i>	0	0
<i>Готова продукція</i>	0	0
<i>Товари</i>	390155	390155
<i>Резерв знецінення вартості сировини і матеріалів</i>	0	0
<i>Разом</i>	390394	390495

6.12. Капітал

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2018р.</i>	<i>2019р.</i>
<i>Статутний капітал</i>	645000	645000

Станом на початок та кінець звітного року частка в статутному капіталі належить територіальній громаді м. Києва

6.13. Інші компоненти введеного капіталу

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2018р.</i>	<i>2019р.</i>
<i>Резервний капітал</i>	<i>38966</i>	<i>39630</i>
<i>Додатковий вкладений капітал</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Інший додатковий капітал</i>	<i>197353</i>	<i>202996</i>
Разом	236319	242626

Резервний капітал у розмірі - це частина нерозподіленого прибутку Фінансової компанії, який був створений відповідно до законодавства України.

6.14. Нерозподілений прибуток і дивіденди

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2018р.</i>	<i>2019р.</i>
<i>Залишок на початок періоду</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Прибуток за період</i>	<i>6418</i>	<i>6639</i>
<i>Дооцінка оборотних активів</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Інші зміни</i>	<i>0</i>	
<i>Залишок на кінець періоду</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

6.15. Поточні зобов'язання

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2018р.</i>	<i>2019 р.</i>
<i>Зобов'язаність поставачам товарів (робіт, послуг)</i>	<i>55</i>	<i>20</i>
<i>Зобов'язаність за отриманими від покупців авансами</i>	<i>82</i>	<i>157</i>
Поточні зобов'язання за розрахунками з:		
- <i>Бюджетом</i>	<i>1678</i>	<i>233</i>
- <i>за довгостроковими зобов'язаннями</i>	<i>0</i>	<i>316</i>
- <i>зі страхування</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
- <i>з оплати праці</i>	<i>23</i>	<i>0</i>
- <i>з учасниками</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
- <i>поточні забезпечення</i>	<i>503</i>	<i>1302</i>
- <i>інші поточні зобов'язання</i>	<i>98416</i>	<i>13001</i>
Разом	100757	15029

6.16. Забезпечення

	<i>2018р.</i>	<i>2019р.</i>
Забезпечення на виплату відпусток персоналу та матеріальне заохочення	<i>503</i>	<i>754</i>
Забезпечення на виплату винагороди за підсумком роботи за рік	<i>0</i>	<i>548</i>
Забезпечення по судовим справам	<i>0</i>	
Всього забезпечення	503	1302

6.17. Податок на прибуток

За рік, що закінчився 31 грудня

2018р.

2019р.

Поточний податок на прибуток

Зобов'язання з податку на прибуток

1423

44

Всього

1423

44

7 Розкриття іншої інформації

7.1. Операції з пов'язаними сторонами

В даній фінансовій звітності зв'язаними вважають сторони, одна з яких має можливість контролювати іншу або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною, як це визначено в МСБО 24 "Розкриття інформації щодо зв'язаних сторін".

Фінансова компанія є суб'єктом господарювання та знаходиться у власності територіальної громади м. Києва, Майно Підприємства, що перебуває у комунальній власності, закріплено на праві оперативного відання.

Департамент комунальної власності виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є представником власника і виконує його функції з управління в інших комунальних підприємствах.

Підприємство здійснює свої щоденні операції з рядом підприємств, які контролюються або спільно контролюються Київською міською радою (КМДА).

Пов'язаними сторонами Підприємства є:

- Київська міська рада (КМДА) та підприємства, установи, організації, які входять до сфери управління;

- ключовий управлінський персонал.

Підприємство скористалося виключенням, передбаченим п. 25 МСБО 24 "Розкриття інформації про зв'язані сторони", щодо звільнення від вимог до розкриття інформації стосовно операцій зі зв'язаними сторонами та залишків заборгованості, з суб'єктами господарювання, що є зв'язаними сторонами, оскільки Київська міська рада (КМДА) є органом управління зазначених вище суб'єктів господарювання.

Персонал та оплата праці

Ключовий управлінський персонал протягом 2019 року складався з 2 осіб, зокрема Директор. У 2019 році компенсація ключовому управлінському персоналу в розмірі 1211,1 тис. грн включена до адміністративних витрат.

7.2.2. Умовні зобов'язання та невизнані контрактні зобов'язання

Фінансова компанія не має умовних активів і зобов'язань, а також і невизнаних контрактних зобов'язань.

7.3. Судові процеси

Фінансова компанія є відповідачем у судових спорах про стягнення заборгованості. Проте на звітну дату відсутні підстави вважати, що в результаті цих спорів виникне потенційний обов'язок сплатити кошти третім особам у сумах більших ніж ті, що були визнані в балансі.

КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» є позивачем у судових спорах про стягнення заборгованості. Проте на звітну дату відсутні підстави вважати, що в

результаті цих спорів виникне потенційний обов'язок третіх осіб сплатити кошти.

7.4. Ризики

7.4.1. Кредитний ризик

Фінансова компанія усвідомлює, що інвестиційна діяльність пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у мінливому ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних та об'єктивних чинників, пірогідність і напрям впливу яких задалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний, ринковий та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий та інший ціновий ризик.

Управління ризиками Фінансовою компанією здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

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. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облигації та дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Фонду є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

7.4.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний та відсотковий. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Для управління валютними ризиками Фінансова компанія контролює частку активів, поміщаних в іноземній валюті, у загальному обсязі активів.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Фінансова компанія усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись, і це впливатиме на справедливую вартість чистих активів.

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високоінфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, Фінансова компанія контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою.

7.4.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик того, що суб'єкт господарювання матиме труднощі в ході поставки грошових коштів або іншого фінансового активу. Фінансова компанія не

наражається на значні ризики ліквідності, оскільки його зобов'язання перед учасниками обмежуються наявними активами.

Для управління ризиком ліквідності Фонду контролюються обсяги ліквідних активів, які можуть бути конвертовані у грошові кошти упродовж п'яти днів.

Аналіз активів та зобов'язань за строками їх погашення

	31.12.2018р.		31.12.2019р.	
	менше ніж 5 днів	більше ніж 5 днів	менше ніж 5 днів	більше ніж 5 днів
Грошові кошти та їхні еквіваленти	-	-	-	-
Депозити	-	60000	-	65000
Інші активи	-	-	-	-
Усього активів	-	60000	-	65000
Поточні зобов'язання*	-	-	-	-
Розрив (активи мінус зобов'язання)	-	60000	-	65000

7.5. Події після звітної дати

Після звітного періоду не відбувались події, які мають суттєвий обсяг і вимагають коригування фінансової звітності та можуть впливати на економічні рішення користувачів, прийняті на основі цієї фінансової звітності.

8. Розкриття інформації щодо майна, яке перебуває в управлінні

Крім фінансової звітності щодо власного майна КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ», фінансовою компанією обліковуються кошти, передані установниками Фондів фінансування будівництва (ФФБ), за якими Національній комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг подається «Баланс щодо майна, що перебуває в управлінні» станом на 31 грудня 2019 року.

Станом на 02 січня 2019 року у Фінансовій компанії функціонувало 11 ФФБ (виду А) житлових будинків. Протягом року – створено 1 ФФБ. Закрито – 0 ФФБ.

Таким чином, протягом 2019 року у КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» функціонувало 12 ФФБ. Для кожного з цих фондів затверджені Правила фонду фінансування будівництва. Згідно з вимогами зазначених правил Фінансовою компанією укладено договори з забудовниками про організацію спорудження об'єктів будівництва та договори з довірцями про участь у Фондах фінансування будівництва.

Ведення бухгалтерського обліку коштів, що перебувають в управлінні ФФБ та джерел їх утворення здійснюється Фінансовою компанією відповідно до вимог законодавчих та нормативних актів, що регулюють дані питання, згідно з вимогами Правил фонду фінансування будівництва з використанням програмного забезпечення

Директор

Віктор ПОГРЕБНОЙ

Головний бухгалтер

Маргарита ЧУПРУН

