

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 відрізнятись 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 перегляду та майбутніх періодах, якщо результат перегляду впливає на поточний та майбутній періоди.

### *3.1. 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 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.

### *3.2. 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.

### *3.3. Зменшення торгової дебіторської заборгованості*

Фінансова компанія проводить нарахування 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, передоплат, здійснених постачальникам, та інших сум до отримання на предмет оцінки кредитного ризику дебітора. 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 критичного 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.

## 4. Основні засади організації обліку та облікової політики Підприємства

### 4.1. 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-ІНВЕСТ» застосовується послідовно для аналогічних операцій, інших подій та умов, якщо тільки конкретний МСФЗ спеціально не вимагатиме або не дозволить 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-XIV «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» фінансова звітність складена за формами, встановленими 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-ІНВЕСТ» прийнято вважати рівною 12 місяцям.

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

### 4.2 Нематеріальні активи

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

Підприємство визнає об'єкт як нематеріальний актив, якщо він відповідає:

- визначенню нематеріального активу

- критеріям визнання;

- існує ймовірність того, що Підприємство отримає пов'язані з цим активом майбутні економічні вигоди; і

- собівартість даного активу може бути достовірно оцінена.

Одиницею обліку є окремий об'єкт (найменування) нематеріальних активів.

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.

Нематеріальні активи первісно оцінюються за первісною вартістю (собівартістю), яка включає в себе вартість придбання і витрати, пов'язані підготовкою цього активу для використання за призначенням із заздальгідь визначеною метою.

Видатки, які капіталізуються у первісній вартості активу, включають:

- ціну його придбання, після вирахування торгівельних та інших знижок;



- ввізне мито;
- невідшкодовувані податки;
- інші витрати.

Модель обліку нематеріальних активів – за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення в разі їх наявності.

Наступні 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.

Вартість нематеріального активу з визначеним терміном корисної експлуатації, амортизується на щомісячній основі протягом терміну його корисного використання із застосуванням прямолінійного методу, починаючи з місяця, наступного за місяцем введення його в експлуатацію. Припиняється в місяці, наступному за місяцем вибуття.

Витрати на амортизацію нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання визнаються у складі прибутку або збитку у категорії витрат згідно із функціями нематеріального активу, крім випадків, коли вони включаються до балансової вартості іншого активу.

Строк корисного використання Підприємство встановлює самостійно, за наказом керівника при визнанні об'єкта нематеріальним активом (при зарахуванні на баланс).

Ліквідаційна вартість нематеріальних активів дорівнює нулю. У виключних випадках, якщо для нематеріального активу очікується припинення визнання нематеріального активу до виснаження його економічних вигод, і для такого активу існує активний ринок, окремим розпорядчим документом може бути встановлено ліквідаційну вартість нематеріального активу.

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

Визнання нематеріального активу припиняється при його вибутті або тоді, коли Підприємство більше не очікує отримання від цього активу будь-яких економічних вигод.

#### 4.3 Основні засоби

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

Об'єкт основних засобів підлягає визнанню як актив тільки в тому випадку, якщо:

- є ймовірність, що пов'язані з ним майбутні економічні вигоди надійдуть до Підприємства;
- собівартість об'єкта можна достовірно оцінити.

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 20 000 грн.

Одиницею обліку основних засобів є інвентарний об'єкт. Об'єкти основних засобів придбані, отримані або створені, але не готові надавати економічні вигоди, відображаються у складі активів у стадії створення. Після готовності до генерування економічних вигод об'єкти відображаються на рахунку основних засобів.

Придбані основні засоби оцінюються за первинною 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 Підприємство встановлює самостійно, за наказом керівника при визнанні об'єкта основних засобів активом.

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 амортизацію основних засобів визнаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід в тій категорії витрат, яка відповідає функціональному призначенню основних засобів.

Ліквідаційна вартість основних засобів встановлюється Підприємством самостійно та визначається в наказі керівника при визнанні об'єкта основних засобів активом (при зарахуванні на баланс). Зазвичай ліквідаційна вартість основних засобів дорівнює нулю. У виключних випадках, якщо для основного засобу очікується припинення визнання основного засобу до вичерпання його економічних вигід і для такого основного засобу існує активний ринок, окремим розпорядчим документом може бути встановлено відмінну від нуля ліквідаційну вартість основного засобу.

Видатки на експлуатацію і техобслуговування визнаються витратами періоду в якому вони понесенні, і відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід у категорії витрат за функціональним призначенням.

Видатки на ремонт, які призводять до відновлення первісно очікуваних економічних вигід визнаються витратами періоду, в якому вони понесенні, і відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід у категорії витрат за функціональним призначенням.

Видатки, що призводять до збільшення первісно очікуваних економічних вигід (модернізація, модифікація, реконструкція, добудова) включаються до складу активів в стадії створення (з одночасним відображенням кредиторської заборгованості) з подальшим віднесенням до первісної вартості об'єкту основних засобів.

Підприємство припиняє визнання балансової вартості об'єкта основних засобів:

- після вибуття, або

- коли не очікуються отримання майбутніх економічних вигід від його використання або вибуття.

При прийнятті рішення про відчуження об'єкту основних засобів шляхом продажу підприємство керується вимогами МСФЗ 5 «Необоротні активи для продажу та припинена діяльність».

#### 4.4 Запаси

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

Запаси визнаються підприємством, якщо:

- існує велика ймовірність отримання економічної вигоди від їх використання в майбутньому;

- їх вартість може бути достовірно оцінена.

Запаси класифікуються за наступними групами:

- виробничі запаси;

- товари;

- інші запаси.

Фінансова компанія вважає одиницею обліку запасів кожне їх найменування. Облік



запасів ведеться у натуральному та грошовому вимірниках.

Собівартість запасів складаються з:

- ціни придбання;
- ввізного мита та інших податків (окрім тих, що згодом відшкодовуються суб'єктові господарювання податковими органами);
- витрат на транспортування, навантаження і розвантаження;
- інших витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням та виготовленням запасів, матеріалів та послуг.

При обліку запасів в їх вартість Підприємство включає й інші витрати, якщо тільки вони пов'язані з приведенням цих запасів у стан, придатний для використання в належних цілях.

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.

#### **4.5 Грошові кошти та їх еквіваленти**

Визнання, оцінка, подання та розкриття інформації щодо грошових коштів, їх еквівалентів здійснюється у відповідності до вимог МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів».

Грошові кошти та їх еквіваленти класифікуються за наступними групами:

- грошові кошти в національній та іноземній валютах на поточних, валютних, депозитних та інших рахунках в банках;
- грошові кошти в дорозі;
- еквіваленти грошових коштів (грошові документи, депозити до запитання).

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.

#### **4.6 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 погашення первісного фінансового інструмента та визнання нового фінансового інструмента. До значних модифікацій умов відносяться:

- зміна контрагента;
- зміна валюти фінансового інструмента;

- зміна більш ніж на 10 % відсотків очікуваного грошового потоку.

Підприємство класифікує фінансові активи як такі, що надалі 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.

#### 4.7 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».

При первісному визнанні торгова дебіторська заборгованість оцінюється за ціною угоди у сумі, визначеній відповідно до вимог МСФЗ 15 «Виручка по контрактах з клієнтами».

Подальша оцінка 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.

У разі наявності ознак знецінення окремих сум дебіторської заборгованості резерв під очікувані кредитні збитки щодо таких сум може розраховуватися на підставі індивідуального розрахунку, що враховує обставини та можливість отримання коштів від цих контрагентів.

За наявності ознак знецінення дебіторської заборгованості, що не є фінансовим інструментом, створюється резерв на її знецінення відповідно до вимог IAS 36 «Знецінення активів».

#### 4.8 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.
- забезпечення на виплату винагороди за стаж роботи на підприємстві

Підприємство створює резерв відпусток, який формується щомісячно виходячи з фонду оплати праці і розрахункового оцінного 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 та за стаж роботи на підприємстві створюється, якщо очікується їх виплата.

#### 4.9 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 визнання забезпечень за судовими процесами:

1) якщо оцінює програш судового процесу як ймовірне (ймовірність програшу складас 50% і більше) – то створює відповідне забезпечення у повній сумі очікуваного відшкодування за судовим позовом;

2) якщо оцінює програш судового процесу як можливе (ймовірність програшу складас 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 судового процесу та сума забезпечення переглядається Фінансовою компанією. Оцінка програшу та сума забезпечення визначаються по кожному судовому процесу окремо і переглядаються на звітну дату.

#### 4.10 Оренда

Визнання, 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 ознак 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 окремий договір оренди (портфельний облік не застосовується).

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

- періоди, які охоплює можливість продовження оренди, якщо орендар є обґрунтовано впевнений у тому, що він реалізує таку можливість; та

- періоди, які охоплює можливість припинити оренду, якщо орендар обґрунтовано впевнений у тому, що він не реалізує таку можливість.

Якщо договір оренди має опцію пролонгації і очікується, що Підприємство скористається цим 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 визнання у сумі теперішньої вартості орендних платежів, які ще не здійснені на дату визнання, 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 теперішньою 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;

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.

Орендар оцінює актив з права користування за собівартістю:

- з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності; та
- з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання.

Амортизація активу у вигляді права оренди, що обліковується у складі необоротних активів, нараховується орендарем протягом періоду очікуваного використання активу та відображається з одночасним визнанням витрат за функціональним призначенням, які відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід.

Періодом очікуваного використання активу у вигляді права оренди є найменший із двох періодів – строк оренди або строк корисного використання активу.

Нарахування амортизації активів у вигляді прав оренди здійснюється на щомісячній основі. З метою застосування спрощень практичного характеру нарахування амортизації прав оренди не здійснюється в місяці їх визнання, і здійснюється у місячному розмірі у місяці припинення визнання незалежно від дати визнання або припинення визнання.

#### 4.11. 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 операцій з надання послуг на дату балансу, якщо може бути достовірно оцінений результат цієї операції. При цьому в бухгалтерському обліку доходи відображати 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 момент 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).

## 5. Нові стандарти

Станом на 31.12.2020 опубліковано наступні МСФЗ, поправки та зміни до них, інтерпретації, ефективна дата яких не настала:

Стандарти та правки до них	Ефективна дата
• Поправки до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»: Посилання на концептуальну основу	01.01.2022
• Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»: Комісійна винагорода при проведенні «теста 10%» у випадку припинення визнання фінансових зобов'язань	01.01.2022
• МСФЗ 17 «Страхові контракти» - стандарт, що замінить МСФЗ 4 «Страхові контракти»	01.01.2023
• Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності»: Класифікація зобов'язань як поточних та довгострокових	01.01.2023
• Поправки до МСБО 16 «Основні засоби»: Основні засоби - надходження до використання за призначенням	01.01.2022
• Поправки до МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»: Обтяжливі контракти- витрати на виконання контракту	01.01.2022
• Поправки до МСФЗ 1 «Перше застосування МСФЗ»: Дочірня організація, яка вперше застосовує МСФЗ	01.01.2022
• Поправки до МСБО 41 «Сільське господарство»: оподаткування при оцінці справедливої вартості	01.01.2022

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

### 6.1. Грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на 31 грудня

	2019 р.	2020р.
<i>Готівка</i>	-	-
<i>Поточні рахунки в національній валюті</i>	89149	226137
<i>Депозитні рахунки «до запитання» в національній валюті</i>		
<i>Еквіваленти грошових коштів</i>		
<i>Усього</i>	89149	226137
<i>Додатково: загальна сума списаних (визнаних витратами)</i>		
<i>Додатково: грошові кошти та їх еквіваленти, недоступні для використання (кошти депозиту, майнові права на який надаються в заставі)*, але з одночасною виплатою відсотків банківською установою за користування депозитними коштами</i>	-	30000

### 6.2. Дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня

	2019 р.	2020р.
<i>Сума дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги з утриманням резерву під очікувані кредитні збитки</i>	1497	1549
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом</i>	5	5

Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	406631	306824

Первісна сума дебіторської заборгованості 312947,0 тис. грн. зменшена на суму кредитних збитків 4574 тис. грн. складає чисту дебіторську заборгованість в розмірі 308373 тис. грн.

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

#### **Аналіз заборгованості за строками погашення:**

##### **Заборгованість із строками погашення**

	Сума
<b>Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги</b>	<b>1549</b>
У тому числі: із строком погашення до 12 місяців	61
із строком погашення 12 – 18 місяців	0
із строком погашення 18 – 36 місяців	1488
<b>Інша поточна дебіторська заборгованість</b>	<b>306824</b>
У тому числі: із строком погашення до 12 місяців	111147
із строком погашення 12 – 18 місяців	53340
із строком погашення 18 – 36 місяців	142337

### **6.3. Дохід від реалізації та собівартість**

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

За рік, що закінчився 31 грудня	2019р.	2020р.
Дохід від відступлення майнових прав (на об'єкти будівництва)	97 424	0
Дохід від реалізації послуг	6022	8857
<b>Всього доходи від реалізації</b>	<b>103 445</b>	<b>8857</b>

#### **Собівартість реалізації**

За рік, що закінчився 31 грудня	2019р.	2020р.
Собівартість реалізації	100118	2929
<b>Всього собівартість реалізації</b>	<b>100118</b>	<b>2929</b>

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

За рік, що закінчився 31 грудня	2019р.	2020р.
Інші операційні та інші доходи : в т.ч.	8389	9494
Доходи від списання кредиторських заборгованості та реалізації ОЗ:	111	-
<b>Усього інших операційних доходів</b>	<b>8389</b>	<b>9494</b>
Інші операційні витрати	1067	1103
В т.ч. створення резерву сумнівних боргів	-	-
<b>Усього інших операційних витрат</b>	<b>1067</b>	<b>1103</b>



<i>Інші фінансові доходи</i>		
<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<b>2019р.</b>	<b>2020р.</b>
<i>Доходи від отриманих відсотків</i>	9006	6775
<i>Усього фінансових доходів</i>	9006	6775
<i>Результат фінансової діяльності</i>	9006	6775

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

##### **Адміністративні витрати**

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<b>2019р.</b>	<b>2020р.</b>
	6335	6985
<b><i>Усього адміністративних витрат</i></b>	<b>6335</b>	<b>6985</b>

##### *Склад адміністративних витрат за елементами:*

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<b>2019р.</b>	<b>2020р.</b>
<i>Матеріальні витрати</i>	304	277
<i>Витрати на персонал</i>	5010	5318,6
<i>Амортизація</i>	301	478,5
<i>Інші витрати</i>	720	910,8
<b><i>Усього адміністративних витрат</i></b>	<b>6335</b>	<b>6984,9</b>

##### **Витрати на збут**

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<b>2019р.</b>	<b>2020р.</b>
<b><i>Усього витрат на збут</i></b>	<b>5204</b>	<b>4575,9</b>

##### *Склад витрат на збут за елементами:*

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<b>2019р.</b>	<b>2020р.</b>
<i>Матеріальні витрати</i>	339	282,4
<i>Витрати на персонал</i>	3283	3535,8
<i>Амортизація</i>	181	53,5
<i>Інші витрати</i>	1401	704,2
<b><i>Усього витрат на збут</i></b>	<b>5204</b>	<b>4575,9</b>

##### **Інші операційні витрати**

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<b>2019р.</b>	<b>2020р.</b>
	1067	1103
<b><i>Усього інші операційні витрати</i></b>	<b>1067</b>	<b>1103</b>

##### *Склад інших операційних витрат за елементами:*

##### *Склад витрат на збут за елементами:*

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<b>2019р.</b>	<b>2020р.</b>
<i>Матеріальні витрати</i>	0	0
<i>Витрати на персонал</i>	0	0
<i>Амортизація</i>	0	0
<i>Інші витрати</i>	1067	1103
<b><i>Усього інших операційних витрат</i></b>	<b>1067</b>	<b>1103</b>

6.6. Основні засоби

Групи основних засобів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховані амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності за рік	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		У тому числі			
		первісна (пероцінена а) вартість	знос		первісної переоціненої вартості	знос (пероцінена вартість)	первісна (пероцінена знос) вартість	знос (пероцінена вартість)			первісна (пероцінена знос) вартість	знос (пероцінена вартість)	первісна (пероцінена знос) вартість	знос (пероцінена вартість)	одержані за фінансово орендою		передані в оперативну оренду	
															16	17	18	19
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Земельні ділянки	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Інвестиційна нерухомість	105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Будівля, споруди та передавальні пристрої	120	604	305	0	0	0	604	573	268	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Машини та обладнання	130	870	584	23	0	0	73	66	76	0	0	0	820	584	0	0	0	0
Транспортні засоби	140	1169	593	1365	0	0	0	0	122	0	0	0	2534	715	0	0	0	0
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	288	267	0	0	0	11	11	5	0	0	0	277	261	0	0	0	0
Тварини	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Багаторічні насадження	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші основні засоби	180	418	366	0	0	0	126	81	5	0	0	0	292	290	0	0	0	0
Бібліотечні фонди	190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Малоцінні необоротні матеріальні активи	200	359	359	70	0	0	2	2	70	0	0	0	427	427	0	0	0	0
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Природні ресурси	220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Інвентарна тара	230	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Предмети прокату	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші необоротні матеріальні активи	250	30	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	30	0	0	0	0
Разом	260	3738	2504	1458	0	0	816	733	546	0	0	0	4380	2317	0	0	0	0



За 2020 рік було здійснено капітальних інвестицій в основні засоби на 1458 тис.грн., з них – введено в експлуатацію – на 1458 тис.грн.

### 6.7. Амортизація

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

Будинки, споруди та 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

### 6.8. Оренда

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 управлінням 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.

Величина зобов'язання являє собою теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтовані застосовуючи ставку відсотка - додаткову ставку запозичення орендаря.

Актив у формі права користування на 31.12.2020	0
Амортизація активу за 2020 рік	268,0
Процентні витрати по зобов'язаннях з оренди за 2020 рік	23,0
Погашення зобов'язань	315,94
Балансова вартість активу у формі права користування на 31.12.2019	298,29
Зобов'язання з оренди на 31.12.2019	315,94

### 6.9. Нематеріальні активи

За рік, що закінчився 31 грудня

2019р.

2020р.

Нематеріальні активи

836

836

Вартість придбання

Інші нематеріальні  
активи

Залишок на 01.01.2020року

836

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

<i>Нарахована амортизація</i>	<i>Інші нематеріальні активи</i>
Залишок на 01.01.2020року	553
Нараховано за рік	28
Вибуло за рік	-
Залишок на 31.12.2019року	581

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

#### 6.10. Запаси

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2019р.</i>	<i>2020р.</i>
<i>Сировина і матеріали</i>	119	138
<i>Купівельні напівфабрикати та вироби комплектуючі</i>	0	0
<i>Паливо</i>	151	58
<i>Тара і тарні матеріали</i>	0	0
<i>Запасні частини</i>	5	3
<i>Поточні біологічні активи</i>	0	0
<i>Масляні та швидкозношувані предмети</i>	65	86
<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
<b><i>Разом</i></b>	<b>390495</b>	<b>390440</b>

#### 6.11. Капітал

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2019р.</i>	<i>2020р.</i>
<i>Статутний капітал</i>	645000	645000

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



#### 6.12. Інші компоненти власного капіталу

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<b>2019р.</b>	<b>2020р.</b>
<i>Резервний капітал</i>	39630	40251
<i>Додатковий вкладений капітал</i>	0	0
<i>Інший додатковий капітал</i>	202996	208282
<b>Разом</b>	<b>242626</b>	<b>248533</b>

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

#### 6.13. Нерозподілений прибуток і дивіденди

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<b>2019р.</b>	<b>2020р.</b>
<i>Залишок на початок періоду</i>	0	0
<i>Прибуток за період</i>	6639	7773
<i>Дооцінка необоротних активів</i>	0	0
<i>Інші зміни</i>	0	0
<i>Залишок на кінець періоду</i>	0	0
<i>Суми чистого прибутку, належного до бюджету відповідно до законодавства</i>	0	1555

#### 6.14. Поточні зобов'язання

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<b>2019р.</b>	<b>2020 р.</b>
<i>Зобов'язаність постачальникам товарів (робіт, послуг)</i>	20	88
<i>Зобов'язаність за отриманими від покупців авансами</i>	157	448
<b>Поточні зобов'язання за розрахунками з:</b>		
- Бюджетом	233	433
- за довгостроковими зобов'язаннями	316	0
- зі страхування	0	0
- з оплати праці	0	50
- з учасниками	0	1551
- поточні забезпечення	1302	2347
- інші поточні зобов'язання	13001	42197
<b>Разом</b>	<b>15029</b>	<b>47114</b>

#### 6.15. Забезпечення

	<b>2019р.</b>	<b>2020р.</b>
Забезпечення на виплату відпусток персоналу та матеріальне звохочення	754	931
Забезпечення на виплату річних премій	548	1416
Забезпечення по судовим справам	0	

Всього забезпечення

1302

2347

## 6.16. Податок на прибуток

За рік, що закінчився 31 грудня

2019р.

2020р.

*Поточний податок на прибуток*

*Зобов'язання з податку на прибуток*

44

215

*Всього*

44

215

## 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, закріплене 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 підпорядковані Київській міській раді (КМДА);

- 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.

*Київська міська рада (КМДА) та підприємства, установи, організації, які підпорядковані Київській міській раді (КМДА)*

КП „ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ „ЖИТЛО-ІНВЕСТ” створено рішенням Київради від 18.12.03 №275/1150 „Про створення комунального комерційного підприємства „Фінансова компанія „Житло-інвест” та ліквідацію госпрозрахункової організації „Житло-інвест”.

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

Фінансова компанія є юридичною особою публічного права, має окремий баланс, свій розрахунковий та інші рахунки в банках, печатки, штампи, а також бланки з власними реквізитами.

За 2020 рік Фінансова компанія проводила з підприємствами, що підпорядковані



виконавчому органу КМР виключно господарські операції, за укладеними господарськими договорами.

Всього на кінець 2020 року залишок суми операцій, що здійснювалися з підприємствами складає 96 690 тис. грн.

#### *Персонал та оплата праці*

Ключовий управлінський персонал протягом 2020 року складався з 2 осіб, в тому числі Директор. У 2020 році компенсація ключовому управлінському персоналу в розмірі 1279,6 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, вірогідність і напрям впливу яких заздалегідь 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, облігації 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, номінованих 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 справедливу 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

	31.12.2019р.		31.12.2020р.	
	менше ніж 5 днів	більше ніж 5 днів	менше ніж 5 днів	більше ніж 5 днів
Грошові кошти та їхні еквіваленти	-	-	-	-
Депозити	-	65000	-	70000
Інші активи	-	-	-	-
Усього активів	-	65000	-	70000
Розрив (активи мінус зобов'язання)	-	65000	-	70000

#### 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 цінних паперів та



фондового ринку подається «Баланс щодо майна, що перебуває в управлінні» станом на 31 грудня 2020 року.

Станом на 01 січня 2020 року у Фінансовій компанії функціонувало 12 ФФБ (виду А) житлових будинків. Протягом року – створено 1 ФФБ. Закрито – 0 ФФБ.

Таким чином, протягом 2020 року у КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» функціонувало 13 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

