

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ

31 ГРУДНЯ 2016 РОКУ

1. Загальна інформація про Фінансову компанію

Найменування

Українською мовою повне: Комунальне комерційне унітарне підприємство «Фінансова компанія «Житло-інвест» Головного управління житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації). З 04.02.2017р. – КОМУНАЛЬНЕ КОМЕРЦІЙНЕ УНІТАРНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ).

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

Юридичний статус

ККУП «Фінансова компанія «Житло-Інвест» (далі - Фінансова компанія) є юридичною особою з моменту державної реєстрації, створене рішенням Київради від 18.12.03 №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 лютого 2004 року відповідно до свідоцтва про державну реєстрацію № 010704 від 02.02.2004 р.

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 відноситься до сфери управління Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Станом на 31 грудня 2016 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 нежилых будинків, 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 ККУП ФК «Житло-інвест» є залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. Компанія для здійснення своєї діяльності отримала необхідну ліцензію в порядку, встановленому чинним законодавством України.

Ліцензія серія АВ № 614866 від 02.10.2012р.

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 01034, з 04.02.2017р. – Україна, м. Київ, вул. Володимирська, буд. 42, Індекс 01601.

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

www.zhitlo-invest.kiev.ua/

Кількість працівників компанії станом на 31.12.2016 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 (31.12.2016 р.), компанія не має філій, відокремлених структурних підрозділів та представництв.

2. Основи підготовки, затвердження і подання фінансової звітності

2.1. 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, ступінь 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. Суттєві положення облікові політики

3.1. Суттєві облікові політики

3.1.1. Облікові політики – це конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, затверджені наказом підприємства № 1 04.01.2016р. та застосовані ним при складанні та поданні фінансової звітності. При виборі облікових політик Фінансова компанія використовувала таку редакцію МСФЗ, яка є актуальною на дату складання фінансової звітності.

Прийнята облікова політика ККУП «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.

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

3.1.3. Функціональною валютою вважається українська гривня.

3.1.4. Перелік та назви форм фінансової звітності ККУП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» відповідають встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності». Аналіз витрат, визнаних у прибутку або збитку, здійснюється з використанням класифікації, заснованої на функції витрат, і на виконання вимог п. 105 МСБО 1 «Подання фінансової звітності» у Примітках розкривається структура витрат за характером.

3.1.5. Представлення грошових потоків від операційної діяльності у фінансовій звітності здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів. Інформація про основні види валових грошових надходжень та валових грошових виплат формується на підставі облікових записів.

3.1.6. Тривалість операційного циклу ККУП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» прийнято вважати рівною 12 місяцям.

3.1.7. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Операції з придбання або продажу фінансового інструмента визначаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

Фінансова компанія визнає такі категорії фінансових інструментів:

- Фінансовий актив, доступний для продажу;

- Інвестиції, утримувані до погашення;
- Дебіторська заборгованість

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Фінансова компанія оцінює їх за справедливою вартістю, плюс операційні витрати, які безпосередньо належать до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

3.1.8. Активи фінансової компанії

Грошові кошти та їх еквіваленти

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, упродовж не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній та іноземній валюті, а також у банківських металах.

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта суб'єкта господарювання.

Банківські метали – це золото, срібло, платина, метали платинової групи, доведені (афіновані) до найвищих проб відповідно до світових стандартів, у зливках і порошках, що мають сертифікат якості, а також монети, вироблені з дорогоцінних металів.

До грошових коштів також прирівнюються кошти, депоновані (блоковані) на торгових рахунках та призначені для покриття операцій купівлі на ринку заявок фондової біржі.

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.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті та банківських металах здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (далі – НБУ).

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.

Депозити (крім депозитів до запитання)

Депозит (вклад) – це грошові кошти в готівковій або безготівковій формі у валюті України або в іноземній валюті, або банківські метали, які банк прийняв від вкладника або які надійшли для вкладника на договірних засадах на визначений строк зберігання чи без зазначення такого строку (під відсоток або дохід в іншій формі) і підлягають виплаті вкладнику відповідно до законодавства України та умов договору.

Депозит визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Фінансова компанія стає стороною контрактних положень щодо цього інструменту.

Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Витрати за операцією, навіть якщо вони прямо відносяться до укладання договору про депозит, не включаються до первісної оцінки депозиту, а визнаються витратами періоду.

Винятком, коли номінальна вартість депозиту може не дорівнювати його справедливій вартості, може бути суттєва відмінність відсоткової ставки, передбаченої депозитним договором, від поточних ринкових ставок за подібними депозитами, у результаті чого дисконтовані грошові потоки за різними ставками можуть суттєво відрізнятись.

Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків.

За відсутності ймовірності повернення депозитів визнання їх як активу припиняється і відображається у складі збитків звітного періоду.

Подальша оцінка депозитів в іноземній валюті та банківських металах здійснюється у функціональній валюті за офіційним курсом НБУ.

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

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 первинною вартістю, яка включає в себе вартість придбання і всі затрати пов'язані з доставкою і доведенням об'єкта до експлуатації.

Ліквідаційна вартість – визначається як сума грошових коштів, яку Товариство очікує отримати за актив при його вибутті після закінчення строку корисного використання, за

вирахуванням затрат на його вибуття. У разі, коли ліквідаційну вартість об'єкту основних засобів неможливо оцінити або сума її неістотна, ліквідаційна вартість не визначається.

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'єкту, а операція по заміні розглядається як реалізація (вибуття) старого компонента.

На дату звітності для оцінки основних засобів використовували історичну собівартість.

Нематеріальні активи.

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

Нематеріальними активами визнаються немонетарні активи, які не мають матеріальної форми, можуть бути ідентифіковані (відокремлені від Товариства) і утримуються компанією на протязі періоду більше 1 року для виробництва, торгівлі, в адміністративних цілях або передачі в оренду іншим особам.

Об'єкти нематеріальних активів в ККУП «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 оцінюються за історичною собівартістю, яка включає вартість придбання і затрати, пов'язані з доведенням нематеріальних активів до експлуатації.

Собівартість внутрішньо створеного нематеріального активу складається із всіх затрат на виробництво і підготовку активу до використання.

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.

Нематеріальні активи амортизуються прямолінійним методом на протязі очікуваного строку їх експлуатації.

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

Очікуваний строк корисного використання нематеріальних активів визначається при його обліку з врахуванням морального зносу, правових і інших обмежень відносно строків використання або інших факторів, а також строків використання подібних активів.

На звітну дату матеріальні активи обліковуються за первісною вартістю з врахуванням можливого знецінення згідно МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Фінансові інвестиції

Фінансові інвестиції обліковуються відповідно до МСБО 32 і 39.

3.1.9. Зобов'язання

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

– компанія сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

– компанія не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання упродовж щонайменше 12 місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення.

Довгостроковими зобов'язаннями є зобов'язання із строком погашення більше 12 місяців.

Фінансова компанія переводить частину довгострокової кредиторської заборгованості в стан короткострокової у разі, якщо на дату балансу до повернення за умовами договору лишається менше 365 днів.

3.1.10. Доходи

Дохід від продажу активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

а) компанія передала покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;

б) за компанією не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

в) суму доходу можна достовірно оцінити;

г) ймовірно, що до Фінансової компанії надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

г) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід, який виникає в результаті використання третіми сторонами активів Фінансової компанії, що приносять відсотки та дивіденди, визнається у прибутку або збитку, якщо: є

ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надходять до компанії, або можна достовірно оцінити суму доходу.

Дохід оцінюється за справедливою вартістю компенсації, яка була отримана або підлягає отриманню. Сума доходу, яка виникає в результаті операції, як правило, визначається шляхом угоди між суб'єктом господарювання та покупцем або користувачем активу. Вона оцінюється за справедливою вартістю отриманої компенсації або компенсації, яка має бути отримана з урахуванням суми будь-якої торговельної знижки чи знижки з обсягу, що надається суб'єктом господарювання.

Коли виникає невизначеність щодо отримання суми, яку вже включено до суми доходу, не отримана сума (або сума, щодо якої перестає існувати ймовірність відшкодування), визнається як витрати, а не як коригування суми первісно визнаного доходу.

3.1.11. Витрати

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

3.1.12 Власний капітал

Власний капітал включає в себе статутний капітал, резервний капітал та інший додатковий капітал.

3.2. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

Питання, не врегульовані цією обліковою політикою, регулюються відповідно до МСФЗ та чинного законодавства України.

4.1. Основні припущення, оцінки та судження

Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань.

4.1.1. 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 ККУП «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 ідеться 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 крайні 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.

4.1.2. Судження щодо справедливої вартості активів Фінансової компанії

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів.

4.1.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Упродовж звітного 2016 року переоцінка фінансових активів із залученням незалежних оцінювачів не здійснювалась.

Вважаємо, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що: (а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та (б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

4.1.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

При розкритті інформації застосовується професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших

факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

4.2.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів Фінансової компанії

Проводиться аналіз фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається на основі власного професійного судження управлінського персоналу за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливо вартістю

На кінець кожного звітного періоду здійснюються оцінки за справедливою вартістю активів і зобов'язань

5.2. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважаємо, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

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

6.1. Грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на 31 грудня

	2016 р.	2015р.
Готівка	-	-
Поточні рахунки в національній валюті	212571	75157
Депозитні 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

	2016 р.	2015 р.
Чиста сума дебіторської заборгованості за товари, роботи,	3181	2956
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	505	6263
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	636948	109594

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	3181
У тому числі: із строком погашення до 12 місяців	442
із строком погашення 12 – 18 місяців	21
із строком погашення 18 – 36 місяців	2718
Інша поточна дебіторська заборгованість	636948
У тому числі: із строком погашення до 12 місяців	616051
із строком погашення 12 – 18 місяців	1346
із строком погашення 18 – 36 місяців	19551

7.3. Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками

За рік, що закінчився 31 грудня

	2016 р.	2015 р.
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	113	427
Усього	113	427

Зазначена заборгованість виникла грудні 2016 року та відноситься до поточної заборгованості за рахунок сплати дивідендів до бюджету м. Києва в I кв. 2017р.

6.4. 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

	2016 р.	2015 р.
Дохід від відступлення майнових прав (на об'єкти будівництва)	33	114
Дохід від реалізації послуг	3076	1299
Всього доходи від реалізації	3109	1413

Собівартість реалізації

За рік, що закінчився 31 грудня

	2016р.	2015 р.
Собівартість реалізованих послуг	1329	2850
Всього собівартість реалізації	1329	2850

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

За рік, що закінчився 31 грудня

	2016 р.	2015 р.
Інші операційні доходи: в т.ч.	0	80
Доходи відшкодування судового збору:	0	80
Усього інших операційних доходів	0	80
Інші операційні витрати	415	327

<i>Усього інших операційних витрат</i>	-415	-327
Результат іншої операційної діяльності		
<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016 р.	2015 р.
<i>Доходи від отриманих відсотків</i>	6991	12328
<i>Усього фінансових доходів</i>	6991	12328
Результат фінансової діяльності	6991	12328

6.6. Адміністративні витрати, витрати на збут, інші операційні витрати

Адміністративні витрати

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016 р.	2015 р.
	3145	3403
Усього адміністративних витрат	3145	3403

Склад адміністративних витрат за елементами:

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016р.	2015р.
<i>Матеріальні витрати</i>	292	261
<i>Витрати на персонал</i>	2246	2359
<i>Амортизація</i>	50	47
<i>Інші витрати</i>	557	736
Усього адміністративних витрат	3145	3403

Витрати на збут

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016 р.	2015 р.
	2585	1809
Усього витрат на збут	2585	1809

Склад витрат на збут за елементами:

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016р.	2015р.
<i>Матеріальні витрати</i>	136	75
<i>Витрати на персонал</i>	1808	1153
<i>Амортизація</i>	22	15
<i>Інші витрати</i>	619	566
Усього витрат на збут	2585	1809

Інші операційні витрати

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016 р.	2015 р.
	415	327
Усього інші операційні витрати	415	327

Склад інших операційних витрат за елементами:

Склад витрат на збут за елементами:

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016р.	2015р.
<i>Матеріальні витрати</i>	0	0
<i>Витрати на персонал</i>	0	0

<i>Амортизація</i>	0	0
<i>Інші витрати</i>	415	327
<i>Усього інших операційних витрат</i>	415	327

6.7. Основні засоби

Групи основних засобів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності за рік	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		у тому числі			
		первісна (переоцінена) вартість	знос		первісної (переоціненої) вартості	зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос			первісної (переоціненої) вартості	зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос	одержані за фінансовою орендою		передані в оперативну оренду	
															первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос
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
Будинки, споруди та передавальні пристрої	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Машини та обладнання	130	944	835	37	0	0	228	220	27	0	0	0	753	642	0	0	0	0
Транспортні засоби	140	890	648	0	0	0	0	0	28	0	0	0	890	676	0	0	0	0
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	277	277	10	0	0	5	5	1	0	0	0	282	273	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	447	425	2	0	0	35	35	10	0	0	0	414	400	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	187	131	29	0	0	17	12	14	0	0	0	199	133	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	25	0	0	0	0	0	5	0	0	0	30	30	0	0	0	0
Разом	260	2775	2341	78	0	0	285	272	85	0	0	0	2568	2154	0	0	0	0

За 2016 рік було здійснено капітальних інвестицій в основні засоби на 78 тис.грн., з них – введено в експлуатацію – на 78 тис.грн.

7.7.1 Амортизація

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

Будинки, споруди та передавальні пристрої	10-20 років
Машини та обладнання	2-5 років
Транспортні засоби	5 років
інструменти, прилади, інвентар (меблі)	4 роки
Інші	5-12 років

7.8. Нематеріальні активи

За рік, що закінчився 31 грудня

2016 р.

2015 р.

Інші нематеріальні активи

646

789

<i>Вартість придбання</i>	<i>Інші нематеріальні активи</i>
Залишок на 01.01.2015 року	789
Придбання	17
Вибуло за рік	160
Власні розробки	-
Вибуття або декласифікація у призначені для продажу	-
Інше (вказати)	-
Залишок на 31.12.2016 року	646

<i>Нарахована амортизація</i>	<i>Інші нематеріальні активи</i>
Залишок на 01.01.2015 року	754
Нараховано за рік	17
Вибуло за рік	160
Залишок на 31.12.2016 року	611

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

6.9. Запаси

За рік, що закінчився 31 грудня	2016 р.	2015 р.
Сировина і матеріали	64	68
Купівельні напівфабрикати та вироби комплектуючі	0	0

<i>Паливо</i>	43	88
<i>Тара і тарні матеріали</i>	0	0
<i>Запасні частини</i>	62	61
<i>Поточні біологічні активи</i>	0	0
<i>Малоцінні та швидкозношувані предмети</i>	43	37
<i>Незавершене виробництво</i>	0	0
<i>Готова продукція</i>	0	0
<i>Товари</i>	0	0
Разом	212	254

В обліку відсутні товарно-матеріальні запаси, які передбачається списати на витрати через більш ніж дванадцять місяців після звітного періоду.

6.10. Капітал

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016 р.	2015 р.
<i>Статутний капітал</i>	145000	145000

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

6.11 Інші компоненти власного капіталу

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016 р.	2015 р.
<i>Резервний капітал</i>	38060	37841
<i>Додатковий вкладений капітал</i>	0	0
<i>Інший додатковий капітал</i>	190100	126944
Разом	228160	164785

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

6.12. Нерозподілений прибуток і дивіденди

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016 р.	2015 р.
<i>Залишок на початок періоду</i>	0	0
<i>Прибуток за період</i>	3376	4510
<i>Дооцінка необоротних активів</i>	0	0
<i>Інші зміни</i>	0	
<i>Залишок на кінець періоду</i>	0	0

6.13. Поточні зобов'язання

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016 р.	2015 р.
<i>Заборгованість постачальникам товарів (робіт, послуг)</i>	8	7

<i>Заборгованість за отриманими від покупців авансами</i>	2	10
Поточні зобов'язання за розрахунками з:		
- бюджетом	5374	0
- зі страхування	0	0
- з оплати праці	7	9
- з учасниками	113	427
- поточні забезпечення	48	0
- інші поточні зобов'язання	351491	23
Разом	357043	476

6.14. Податок на прибуток

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2016 р.	2015 р.
<i>Поточний податок на прибуток</i>		
<i>Витрати з поточного податку на прибуток</i>	741	963
<i>Всього</i>	741	963

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Операції з пов'язаними сторонами

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать:

- 1) підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Підприємством;
- 2) асоційовані компанії;
- 3) спільні підприємства, у яких Підприємство є контрольованим учасником;
- 4) члени провідного управлінського персоналу Підприємства;
- 5) близькі родичі особи, зазначеної в 1) та 4)
- 6) компанії, що контролюють Підприємство або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Підприємстві;
- 7) програми виплат по закінченні трудової діяльності працівників підприємства або іншого суб'єкта господарювання, який є пов'язаною стороною Підприємства

У 2015 році мали місце операції з членами провідного управлінського персоналу в частині розрахунків, пов'язаних з оплатою праці. Нарахування оплати праці керівнику Фінансової компанії здійснювалось в межах Контракту б/н від 08.06.2015р., іншим членам провідного управлінського персоналу – згідно колективного договору та наявних положень про оплату праці Фінансової компанії.

7.2. 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.

ККУП «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 Товариству у сумах більших ніж ті, що були визнані в балансі.

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 виконання зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом 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

	31.12.2016 р.		31.12.2015 р.	
	менше ніж 5 днів	більше ніж 5 днів	менше ніж 5 днів	більше ніж 5 днів
Грошові кошти та їхні еквіваленти	-	-	-	-
Депозити	-	37 000	-	73 000
Інші активи	-	-	-	-
Усього активів	-	37 000	-	73 000
Поточні зобов'язання*	-	-	-	-
Розрив (активи мінус зобов'язання)	-	37 000	-	73 000

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 ККУП «ФІНАНSOVA 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 2016 року.

Станом на 03 січня 2016 року у Фінансовій компанії функціонувало 14 ФФБ (виду А) житлових будинків. Протягом року – створено 0 ФФБ.

У 2016 році закрито 2 ФФБ.

Таким чином, протягом 2016 року у ККУП «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.

ФФБ, які припинили функціонування у 2016 році:

- Щекавицька, 30/39 (III черга) - наказ № 25 від 26.05.2016р.
- Ялтинська, 30 - наказ № 14 від 11.03.2016р.

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

Головний бухгалтер

