



Вих. №68/3 від 30.03.2018

**НАЦІОНАЛЬНІЙ КОМІСІЇ, ЩО ЗДІЙСНЮЄ
ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ
РИНКІВ ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ**

**КЕРІВНИЦТВУ
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»
ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ
МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ
АДМІНІСТРАЦІЇ)**

**КОРИСТУВАЧАМ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»
ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ
МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ
АДМІНІСТРАЦІЇ)**

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ШОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ
КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ
АДМІНІСТРАЦІЇ) ЗА 2017 РІК**

СТАНОМ НА 31.12.2017 РОКУ

Київ 2018

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»
ЗА 2017 РІК**

*НАЦІОНАЛЬНІЙ КОМІСІЇ, ЩО ЗДІЙСНЮЄ
ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ РИНКІВ
ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ*

*КЕРІВНИЦТВУ
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»
ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)*

*КОРИСТУВАЧАМ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»
ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)*

**Звіт з аудиту фінансової звітності
Думка із застереженням**

Приватним акціонерним товариством Аудиторська фірма «Де Візу» (надалі – Аудитор) проведено аудит фінансової звітності КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) (код за ЄДРПОУ – 32855406, місцезнаходження – 01601, м. Київ, вулиця Володимирська, будинок 42) (надалі – Фінансова компанія), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31.12.2017 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, Звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, і Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком питання описаного у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фінансової компанії на 31.12.2017 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки із застереженням

У рядку 1035 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Фінансової компанії станом на 31.12.2017 року відображено фінансові інвестиції на загальну суму 344 тис.грн.

За даними обліку у складі фінансових інвестицій Фінансовою компанією відображено акції ПрАТ «СК «Енергополіс» в кількості 31 235 штук на суму 344 тис.грн., які безоплатно отримані у 2010 році. Вказані фінансові інвестиції відображаються за справедливою вартістю.

Слід зазначити, що фінансову звітність ПрАТ «СК «Енергополіс» за останні 3 роки та за 2017 рік не оприлюднено, інші відомості щодо здійснення фінансово-господарської діяльності відсутні. Вказане може свідчити про необхідність знецінення вказаних фінансових інвестицій станом на 31.12.2017 року. Жодних коригувань справедливої вартості фінансових інвестицій у зв'язку із зазначеним Фінансовою компанією не здійснювалось.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фінансової компанії згідно Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів та виконали інші обов'язки з етики відповідно до Кодексу РМСЕБ.

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

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки з цих питань.

Нами не встановлювалися інші ключові питання крім наведених нижче:

Формування (зміна) статутного (складеного/пайового) капіталу Фінансової компанії

Ми вважаємо, що питання формування (зміни) статутного капіталу Фінансової компанії є ключовим, оскільки, впливає на нормативи ліквідності та платоспроможності.

Наші процедури включали перевірку первинних документів та зведених реєстрів обліку щодо повноти формування статутного капіталу Фінансової компанії грошовими коштами, а також співставлення з інформацією яка міститься в Статуті.

Статут Фінансової компанії було затверджено розпорядженням Київського міського голови від 30.01.2004 року №27. Статут в новій редакції затверджено розпорядженням Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.06.2014 року №730.

Згідно з п. 3.3 Статуту розмір статутного капіталу Фінансової компанії становить 145 000 000 (сто сорок п'ять мільйонів) гривень.

Пунктом 3.4 Статуту визначено, що при створенні Фінансової компанії або у разі збільшення розміру зареєстрованого статутного капіталу, статутний капітал сплачується у грошовій формі та розміщується на банківських рахунках комерційних банків, якщо інше не передбачено законодавством України з регулювання ринків фінансових послуг.

Формування статутного капіталу Фінансової компанії здійснено наступним чином:

№ п/п	Дата банківської виписки внеску до статутного капіталу	Внесок до статутного капіталу	Сума, грн.
1.	10.02.2004	Головне управління житлового забезпечення Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)	1 355 410,00
2.	17.01.2006		11 000 000,00
3.	17.01.2006		14 000 000,00
4.	18.01.2006		22 000 000,00
5.	03.02.2006		7 200 000,00
6.	03.02.2006		20 000 000,00
7.	17.02.2006		500 000,00
8.	17.02.2006		10 000 000,00
9.	10.03.2006		10 000 000,00
10.	31.03.2006		15 000 000,00
11.	04.04.2006		15 000 000,00
12.	05.04.2006		10 000 000,00
13.	11.04.2006		8 944 590,00
Разом			145 000 000,00

Відповідно до рішення Київської міської ради (IV сесія VII скликання) від 06.07.2017 №721/2883 «Про зміну найменування КОМУНАЛЬНОГО КОМЕРЦІЙНОГО УНІТАРНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) та збільшення розміру статутного капіталу прийнято рішення збільшити розмір статутного капіталу КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) на суму 500 000 000,00 (п'ятсот мільйонів) гривень 00 коп за рахунок грошового внеску власника та встановити його на рівні 645 000 000,00 (шістсот сорок п'ять мільйонів) гривень, 00 коп.

Розпорядженням Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 26.10.2017 року №1345 «Про внесення змін до статуту КОМУНАЛЬНОГО КОМЕРЦІЙНОГО УНІТАРНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) внесено зміни до п.3.3 Статуту та визначено, що розмір статутного капіталу Фінансової компанії становить 645 000 000 гривень.

На рахунки Фінансової компанії надійшли грошові кошти з призначенням платежу внесок до статутного капіталу в розмірі 500 000 000,0 грн., зокрема, згідно з банківськими виписками: від 31.10.2017 року в сумі 150 000 000,0 грн., від 26.12.2017 року в сумі 150 000 000,0 грн., від 27.12.2017 року в сумі 200 000 000,0 грн.

Статутний капітал Фінансової компанії сплачено грошовими коштами в повному обсязі. Розмір сплаченого статутного капіталу відповідає даним Статуту Фінансової компанії.

Дотримання обов'язкових критеріїв і нормативів достатності капіталу та платоспроможності, ліквідності, прибутковості, якості активів та ризиковості операцій, додержання інших показників та вимог, що обмежують ризики за операціями з фінансовими активами

Фінансова компанія провадить свою діяльність на підставі ліцензії Національної комісії, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

Дотримання обов'язкових критеріїв і нормативів, встановлених Національною комісією, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг є обов'язковою умовою для дотримання ліцензійних умов та подальшого провадження діяльності Фінансовою компанією.

В ході з'ясування вказаного питання нами розглядалося дотримання обов'язкових критеріїв та нормативів достатності капіталу та платоспроможності, ліквідності, прибутковості, якості активів та ризиковості операцій, додержання інших показників та вимог, що обмежують ризики за операціями з фінансовими активами відповідно до Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затверджених розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг від 24.06.2004 року №1225 (надалі - *Ліцензійні умови № 1225*) та Положення про обов'язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній – управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів, установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого розпорядженням Національної комісії, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 08.08.2017 року №3386 (надалі - *Положення №3386*).

Відповідно до п. 3.11 Ліцензійних умов № 1225 та п. 2 р.ІІ Положення №3386 фінансова установа - управитель зобов'язана постійно підтримувати норматив поточної ліквідності - не меншим ніж 20%. Норматив поточної ліквідності - відношення загальної суми грошових коштів (їх еквівалентів) та короткострокових фінансових вкладень фінансової установи до її поточних зобов'язань.

Слід зазначити, що норматив ліквідності Фінансової компанії станом на 31.03.2017 року має значення 0,117, станом на 30.06.2017 року - 0,1314, станом на 30.09.2017 року – 0,154, станом на 31.12.2017 року – 2,16. Тобто, станом на 31.03.2017 року, 30.06.2017 року, 30.09.2017 року норматив ліквідності становив значення нижче мінімально встановленого. Станом на 31.12.2017 року показник ліквідності відповідав встановленому нормативному значенню.

Згідно з п. 3.11 Ліцензійних умов №1225 та п.2 р.ІІ Положення №3386 фінансова установа - управитель зобов'язана постійно підтримувати в процесі здійснення діяльності норматив платоспроможності не меншим ніж 8%. Норматив платоспроможності - співвідношення загальної суми власного капіталу фінансової установи та сумарних активів фінансової установи (у тому числі майна, що перебуває в управлінні управителя та обліковується на окремому балансі), зважених за ступенем ризику.

Норматив платоспроможності станом на 31.03.2017 року, 30.06.2017 року, 30.09.2017 року, 31.12.2017 року знаходився не нижче встановленого нормативного значення.

Пунктом 3.10 Ліцензійних умов №1225 та п.1 р.ІІ Положення №3386 визначено, що у процесі діяльності фінансової установи - управителя поточне співвідношення суми

залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу фінансової установи - управителя не може становити більше ніж п'ятдесят.

Співвідношення залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу на зазначені звітні дати не перевищує значення, що встановлене п. 3.10 Ліцензійних умов №1225 та п.1 р.ІІ Положення №3386 .

Відповідно до п. 3.12 Ліцензійних умов №1225 та п.3-5 р. ІІІ Положення №3386 власні активи фінансової установи мають забезпечувати постійне отримання фінансовою установою чистого прибутку для формування резервного фонду у розмірі, встановленому законом, якщо інше не визначене установчими документами фінансової установи.

Резервний фонд управитель має постійно тримати у високоліквідних активах та може використовувати для виконання зобов'язань ліцензіата перед установниками управління майном.

Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду фінансової установи передбачається установчими документами, але не може бути меншим 5 відсотків суми чистого прибутку фінансової установи, що має бути встановлено відповідним документом фінансової установи, затвердженим згідно з установчими документами.

Фінансовою компанією забезпечено отримання чистого прибутку та відрахування до резервного фонду частини чистого прибутку в розмірі не менше, ніж 5 %.

Згідно з п. 3.9 Ліцензійних умов №1225 та п.6 р. ІІІ Положення №3386 фінансова установа - управитель ФФБ зобов'язана забезпечити виконання своїх зобов'язань перед установниками управління майном відповідно до Правил ФФБ і укладеного договору, постійно підтримуючи в процесі здійснення своєї діяльності оперативний резерв в розмірі не менше ніж 5% коштів, залучених від установників управління майном. Оперативний резерв фінансова установа - управитель ФФБ формує (поповнює) за рахунок коштів установників управління майном протягом трьох робочих днів після їх надходження. У разі проведення фінансовою установою - управителем виплат установникам управління майном з оперативного резерву на умовах Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Правил ФФБ і договору про участь у ФФБ фінансова установа - управитель поповнює цей резерв не пізніше ніж у місячний строк після дати здійснення таких виплат за рахунок коштів, які надійшли на його вимогу від забудовника у випадках, передбачених договором між управителем і забудовником.

У Фонді фінансування будівництва № 1000020068 житлового будинку, що розміщений за адресою проспект Правди, 80-82 у Подільському районі м. Києва, відсутній сформований оперативний резерв, загальна сума внесків зроблених установниками майном – 70 297 519,19 грн., кошти на рахунках – 0 грн. Не відповідність пояснюється Фінансовою компанією знаходженням коштів оперативного резерву в банку, що перебуває в процесі ліквідації.

У Фонді фінансування будівництва № 1000020049 житлового будинку №2 (4 черги) на вул. Красного Пахаря, 2-в в селі Петрівське Києво-Святошинського району Київської області сформований оперативний резерв не відповідає мінімальному розміру встановленому п. 3.9 Ліцензійних умов №1225 та п.6 р. ІІІ Положення №3386 , загальна сума внесків зроблених установниками майном – 42 791 550,95 грн., кошти на рахунках на 01.01.2017 року – 1 911 456 грн. на 31.12.2017 – 668 366,78 грн., відповідно оперативний резерв на 01.01.2017 року становив 4,47% та на 31.12.2017 року зменшився до 1,57 %. Не

відповідність оперативного резерву пояснюється Фінансовою компанією поданням пакету документів та Акту готовності об'єкта до експлуатації до Державного архітектурно-будівельного контролю.

Додатковою вимогою п.6 р. III Положення №3386 є розміщення коштів оперативного резерву в банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за Національною шкалою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 26 квітня 2007 року № 665. Фінансовою компанією дотримано п.6 р. III Положення №3386 та розміщено кошти оперативного резерву в банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за Національною шкалою.

Інформація щодо річних звітних даних

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання річних звітних даних відповідно 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, затвердженого розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 27.01.2004 року №27 (надалі – Порядок надання звітності фінансовими компаніями №27).

Відповідно до Порядку надання звітності фінансовими компаніями №27 до річної звітності фінансової компанії-управителя за 2017 рік належить:

- титульний аркуш (додаток 4);
- довідка про обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг (додаток 5);
- зведені дані щодо майна, переданого установниками в управління у формі №1 Баланс (Звіт про фінансовий стан), передбачений додатком 1 до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013 року №73, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 28.02.2013 року №336/22868;

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на річні звітні дані та, відповідно, ми не робимо висновку з будь-яким рівнем впевненості щодо такої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з річними звітними даними Фінансової компанії за 2017 рік, та при цьому розглянути чи є суттєва невідповідність між річними звітними даними та фінансовою звітністю або нашими знаннями отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно річних звітних даних, ми доходимо до висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до звіту.

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

Управлінський персонал Фінансової компанії несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Фінансової компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту.

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність

щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Фінансової компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші докази ґрунтуються на доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити підприємство припинити свою діяльність на безперервній основі.

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

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

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалася тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим або регулятивним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край виняткових обставин ми вважаємо, що таке питання не слід висловлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважати його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо інших законодавчих та нормативних актів

Інформація про Фінансову компанію

Повне найменування	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРґАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)
Скорочене найменування	КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»
Ідентифікаційний код	32855406
Місцезнаходження	01601, м. Київ, вулиця Володимирська, будинок 42
Місцевий орган виконавчої влади, до сфери управління якого належить підприємство	Департамент будівництва та житлового забезпечення Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

Перелік засновників (учасників)	Київська міська рада
Види діяльності	64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у. (основний) 64.19 Інші види грошового посередництва; 68.31 Агентства нерухомості; 68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту
Відповідальні особи	Директор - Погребной Віктор Петрович
	Головний бухгалтер - Чупрун Маргарита Миколаївна

Фінансова компанія здійснює свою господарську діяльність на підставі Свідоцтва про реєстрацію фінансової установи (серія ФК №2) від 04.03.2004 року № 109, реєстраційний номер 13100045 та Ліцензії на здійснення діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 21.09.2012 року за № 1422, строк дії - безстроково.

Повідомлення Фінансовою компанією Нацкомфінпослуг про всі зміни даних, зазначених у документах, що додавалися до заяви для отримання ліцензії, протягом 30 календарних днів з дня настання таких змін

Ліцензійні умови провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів) затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 07.12.2016 року №913 (опубліковано 10.12.2016 року) (*надалі - Ліцензійні умови*).

Ліцензіати, які мають ліцензії Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів) повинні привести свою діяльність у відповідність з вимогами Ліцензійних умов і подати до органу ліцензування документи та відомості, визначені частиною третьою статті 15 Закону України "Про ліцензування видів господарської діяльності" протягом двох місяців з дня опублікування постанови.

На виконання вимог Ліцензійних умов №913 Фінансовою компанією до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг 09.03.2017 року (вих №112/015-144 від 09.03.2017 року) подано анкети керівника та головного бухгалтера.

Надання Фінансовою компанією клієнту (споживачу) інформації відповідно до статті 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», а також розміщення інформації, визначеної частиною 1 статті 12 зазначеного Закону, на власному веб-сайті (веб-сторінці) та забезпечення її актуальності

Фінансова компанія надає клієнту (споживачу) інформацію відповідно до статті 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг».

На власному веб-сайті (веб-сторінці) Фінансової компанії <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua> розміщено інформацію визначену частиною 1 статті 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», зокрема: відомості щодо засновника та підпорядкування, керівництво, перелік послуг Фінансової компанії.

В ході проведення аудиту Фінансовою компанією проінформовано про те, що здійснюються заходи для розміщення інформації на сайті про фінансові показники діяльності та її економічний стан, які підлягають обов'язковому оприлюдненню.

Розкриття Фінансовою компанією інформації відповідно до частини четвертої, п'ятої статті 12¹ Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», зокрема шляхом розміщення на власному веб-сайті (веб-сторінці)

Фінансовою компанією розкривається інформацію відповідно до вимог частин четвертої, п'ятої статті 12¹ Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», зокрема шляхом розміщення її на власному веб-сайті (веб-сторінці) <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua>.

Зокрема, на сайті розміщено наступну інформацію повне найменування та місцезнаходження фінансової установи; перелік фінансових послуг, що надаються фінансовою установою; відомості про засновника та підпорядкування; відомості про склад виконавчого органу фінансової установи.

В ході проведення аудиту Фінансовою компанією проінформовано про те, що наразі здійснюються заходи для розміщення інформації на сайті про ліцензії та дозволи, фінансові показники діяльності та економічний стан, які підлягають обов'язковому оприлюдненню.

Розміщення Фінансовою компанією внутрішніх правил надання фінансових послуг на власному веб-сайті (веб-сторінці) не пізніше наступного робочого дня після дати набрання ними чинності із зазначенням такої дати

Фінансовою компанією на власному веб-сайті (веб-сторінці) <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua> розміщено Правила фонду фінансування будівництва та примірні договори про участь у фонді фінансування будівництва з фізичною та юридичною особою.

Правила фонду фінансування будівництва розміщено на власному веб-сайті та забезпечено їх оновлення не пізніше наступного робочого дня після дати набрання ними чинності.

Дотримання Фінансовою компанією статті 10 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів

Протягом звітного періоду Фінансова компанія не мала фактів виникнення конфлікту інтересів визначених статтею 10 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг».

Відповідність приміщень, у яких здійснюється Фінансовою компанією обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджується фахівцем з питань технічного обстеження будівель та споруд, який має кваліфікаційний сертифікат

До перевірки не надано звіт фахівця питань технічного обстеження будівель та споруд, що має кваліфікаційний сертифікат щодо відповідності приміщень, у яких здійснюється Фінансовою компанією обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів.

За наданою інформацією Фінансова компанія є орендарем нежитлових приміщень за адресою 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 42. Для забезпечення доступу в приміщення осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів Фінансова компанія звернулася листом до Департаменту будівництва та житлового забезпечення Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з проханням надати заявку на встановлення відповідних засобів.

Розміщення Фінансовою компанією інформації про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем)

Фінансовою компанією розміщено інформацію про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем). Інформація розміщена у доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем) місці на 1 поверсі приміщення за адресою: 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 42.

Внесення Фінансовою компанією інформації про свої відокремлені підрозділи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та до Державного реєстру фінансових установ відповідно до вимог, установлених розділом XVII Положення №41

Фінансова компанія станом на 31.12.2017 року не має відокремлених підрозділів.

Забезпечення Фінансовою компанією зберігання грошових коштів і документів та наявність необхідних засобів безпеки (зокрема сейфів для зберігання грошових коштів, охоронної сигналізації та/або відповідної охорони), для дотримання законодавства щодо готівкових розрахунків, установлених Постановою НБУ №637 та Постановою НБУ №210

Фінансова компанія у 2017 році не здійснювала готівкові розрахунки.

Дотримання Фінансовою компанією обмежень щодо суміщення провадження видів господарської діяльності, установлених пунктом 37 Ліцензійних умов №913, розділом 2 Положення №1515

Фінансова компанія здійснює діяльність на підставі Ліцензії на здійснення діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 21.09.2012 року за № 1422, строк дії - безстроково.

Фінансова компанія не суміщає діяльність управління фондами фінансування будівництва (ФФБ) з наданням будь-яких інших фінансових послуг.

Тобто, Фінансовою компанією дотримано обмежень щодо суміщення провадження видів господарської діяльності, установлених 37 Ліцензійних умов №913, розділом 2 Положення №1515.

Розкриття інформації (опис) у повному обсязі щодо змісту статей балансу, питома вага яких становить 5 і більше відсотків відповідного розділу балансу

Розкриття інформації щодо основних засобів

У рядку 1010 Основні засоби Балансу (Звіту про фінансовий стан) Фінансової компанії відображається вартість необоротних, які відповідають визначенню основних засобів згідно МСБО 16 «Основні засоби».

Фінансовою компанією матеріальний об'єкт визнається 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 обліковуються в розрізі об'єктів. Об'єкти основних засобів класифікуються в окремі групи. 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.

Готові до експлуатації об'єкти, які планують використовувати в складі основних засобів, до моменту початку експлуатації обліковуються в складі класу придбаних, але не введених в експлуатацію основних засобів.

На дату звітності для оцінки основних засобів використовується історична собівартість.

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.

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.

Залишкова вартість основних засобів станом на 31.12.2017 р. складає 475,0 тис. грн. (первісна вартість – 2558 тис.грн., знос – 2083 тис. грн).

Облік основних засобів відповідає МСБО 16 «Основні засоби».

Розкриття інформації про запаси

Фінансовою компанією до складу запасів відносяться активи, які утримуються для продажу у звичайному ході бізнесу; перебувають у процесі виробництва для такого продажу або існують у формі основних чи допоміжних матеріалів для споживання у виробничому процесі або при надання послуг. Одиницею запасів є їх найменування.

Собівартість запасів включає витрати на придбання, витрати на переробку та інші витрати понесені під час доставки та приведення запасів до їх теперішнього стану.

Витрати на придбання запасів складаються з ціни придбання, ввізного мита та інших податків (окрім тих, що згодом відшкодовуються суб'єктові господарювання податковими органами), а також з витрат на транспортування, навантаження і розвантаження та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням готової продукції, матеріалів та послуг. Торговельні знижки, інші знижки та інші подібні статті вираховуються при визначенні витрат на придбання. Інші витрати включаються в собівартість запасів лише тією мірою, якою вони були понесені при доставці запасів до їх теперішнього місцезнаходження та приведення в теперішній стан.

Для оцінки вибуття запасів застосовується метод ФІФО, який базується на припущенні, що запаси використовуються у тій послідовності, у якій вони надходили (відображені у бухгалтерському обліку), тобто запаси, які першими відпускаються на надання послуг, продаж та інше вибуття, оцінюються за собівартістю перших за часом надходження запасів.

Станом на 31.12.2017 року у складі відображено запасів в загальній сумі 390 266 тис.грн., із них: виробничі запаси – 157 тис.грн., товари – 390 109 тис.грн.

До складу товарів віднесено об'єкти житлової нерухомості придбані для подальшої реалізації, що знаходяться за адресою Вишгородська, 45.

Облік запасів здійснюється відповідно до МСБО 2.

Розкриття інформації про дебіторську заборгованість

Дебіторська заборгованість відображена розгорнуто за статтями активу та пасиву відповідно.

Для визначення чистої реалізаційної вартості створюється величина резерву сумнівних боргів. Резерв сумнівних та безнадійних боргів створюється за методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості. За даним методом величина резерву визначається на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів.

У 2017 році резерв сумнівних боргів не створювався, списання дебіторського заборгованості за рахунок резерву не відбувалося.

Станом на 31.12.2017 року дебіторська заборгованість Фінансової компанії складає 367 933 тис. грн.

Структура дебіторської заборгованості на початок та кінець звітного періоду відображена в таблиці:

Найменування показника	31.12.2016р., тис. грн.	31.12.2017 р., тис. грн.
Дебіторська заборгованість за товари, роботи,	3181	2472
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	505	12
у тому числі з податку на прибуток	499	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	898	671
Інша поточна дебіторська заборгованість	636 948	418 457
Разом	641 532	421 612

Облік дебіторської заборгованості відповідає МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

Розкриття інформації про грошові кошти та їх еквіваленти

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.

Депозити визнаються у Звіті про фінансовий стан лише у разі, 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.

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

Відображені в рядку 1165 форми Баланс (Звіт про фінансовий стан) залишки грошових коштів в національній валюті підтверджуються виписками з банку та іншими відповідними документами і станом на 31.12.2017 р. складають 364 778 тис. грн, а саме:

- готівка – 0 тис.грн.;
- рахунки в банках – 364 778 тис.грн.

Облік банківських операцій ведеться відповідно до вимог Інструкції «Про безготівкові розрахунки в Україні в національній валюті», затвердженої Постановою Правління НБУ від 21.01.2004 року № 22. Всі банківські виписки з додатками, що завірені банком, є в наявності та дають повну інформацію про рух грошових коштів Фінансової компанії.

Розкриття інформації про власний капітал

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

Власний капітал Фінансової компанії станом на 31.12.2017 року становить 875 666 тис. грн. та складається із:

- зареєстрованого (пайового) капіталу 645 000 тис. грн.;
- додатковий капітал, у т.ч. 192 342 тис. грн.;
- резервного капіталу 38 324 тис. грн.;

Станом на початок та кінець звітного року частка в розмірі 100 % статутного капіталу належить територіальній громаді м. Києва

Відповідно до п. 3.12 Ліцензійних умов із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затверджених розпорядженням Державної комісії з регулювання фінансових послуг України від 24.06.2004 року №1225 та п. 4-5 р. III Положення про обов'язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній-управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 08.08.2017 року №3386 резервний фонд управитель повинен постійно тримати у високоліквідних активах та може використовувати для виконання зобов'язань фінансової установи – управителя перед установниками управління майном.

Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду фінансової установи передбачається установчими документами, але не може бути нижчим ніж 5 % суми чистого прибутку фінансової установи, що має бути встановлено відповідним документом фінансової установи, затвердженого згідно з установчими документами.

Резервний капітал Фінансової компанії сформований у розмірі 38 324,0 тис.грн. Резервний капітал сформований шляхом відрахування частини чистого прибутку у розмірі 10%, що становить 264 тис.грн.

В ході перевірки аудитором було отримано достатньо свідчень, які дозволяють зробити висновок щодо правильності відображення та розкриття інформації щодо власного капіталу.

Розкриття інформації щодо зобов'язань

Фінансова компанія класифікує поточні зобов'язання у разі відповідності його 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.

Інші зобов'язання, які не визнано поточними класифікуються як непоточні. Довгостроковими зобов'язаннями Фінансовою компанією визнаються 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.

Станом на 31.12.2017 року у складі довгострокових зобов'язань відображено цільове фінансування на загальну суму 151 742 тис.грн. У складі цільового фінансування Фінансовою компанією відображено кошти отримані від Департаменту будівництва та житлового забезпечення Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Структура поточної кредиторської заборгованості та поточних забезпечень на початок та кінець звітного періоду наведена в таблиці:

Найменування показника	31.12.2016р., тис. грн.	31.12.2017 р., тис. грн.
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	8	7
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом , у тому числі:	5374	406
з податку на прибуток	-	59
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці	7	13
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	2	7
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	113	-
Поточні забезпечення	48	273
Інші поточні зобов'язання	351 491	167 989
Разом	357 043	168 695

Визнання, облік та оцінка зобов'язань Фінансовою компанією здійснюються відповідно до вимог МСБО 1 та МСБО 37.

Включення Фінансовою компанією у договори про надання фінансових послуг обов'язкового посилання на внутрішні правила надання фінансових послуг

Всі договори про участь у фонді фінансування будівництва за кожним об'єктом будівництва містять посилання на Правила фонду фінансування будівництва (виду А), затверджені уповноваженим органом Фінансової компанії із вказівкою дати та номеру наказу.

Дотримання фінансовою компанією (управителем ФФБ) вимог щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення, установлених пунктом 38 Ліцензійних умов №913

Фінансова установа дотримується вимог пункту 38 Ліцензійних умов №913 щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо їх наступного повернення.

Забезпечення Фінансовою компанією (управителем ФФБ) з використання спеціального програмного забезпечення:

1. Ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів

Фінансовою компанією за допомогою спеціального програмного продукту забезпечено належне та своєчасне ведення обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів.

2. Чітке розмежування власних та залучених коштів

Фінансовою компанією за допомогою спеціального програмного продукту забезпечено чітке розмежування власних та залучених коштів.

3. Можливість оперативного відображення дебету та кредиту рахунків управителя

Фінансовою компанією за допомогою спеціального програмного продукту забезпечено оперативне відображення дебету та кредиту рахунків управителя.

4. Ведення системи обліку прав вимог довіритель фондів фінансування будівництва щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами Закону №978-IV

Фінансовою компанією забезпечено ведення системи обліку прав вимог довіритель фондів фінансування будівництва щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами Закону №978-IV.

5. Ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників управління, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя та від інших ФФБ, можливість роздрукування будь-якої інформації із системи обліку на письмову вимогу державних органів, до компетенції яких належить проведення перевірок відповідних даних

Фінансовою компанією за допомогою спеціального програмного продукту забезпечено ведення обліку і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ у розрізі установників управління, а також обліку коштів, спрямованих Фінансовою компанією із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя ті від інших ФФБ.

При цьому, можливе роздрукування будь-якої інформації із системи обліку на письмову вимогу державних органів, до компетенції яких належить проведення перевірок відповідних даних.

Здійснення Фінансовою компанією залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва, який відповідає Типовому договору №227

Фінансова компанія залучає кошти установників управління майном ФФБ виду А на підставі договорів про участь у фонді фінансування будівництва. У 2017 році не укладалося договорів про участь у фонді фінансування будівництва.

Форма Типового договору про участь у фонді фінансування будівництва, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 20.03.2013 року №227.

Наявні договори про участь у фонді фінансування будівництва відповідають формі Типового договору №227.

Здійсненням Фінансовою компанією (управителем ФФБ) від свого імені та в інтересах установників управління майном управління залученими коштами згідно з главою 70 ЦКУ, Законом №978-IV, правилами ФФБ та договорами з установниками майном здійснює управління майном особисто та не доручає управління майном іншим особам, крім випадків передбачених законом

Фінансова компанія здійснює управління ФФБ особисто та не доручає здійснення управління ФФБ іншим особам, як це передбачено статтею 1038 глави 70 Цивільного кодексу України та статтею 8 Закону №978-IV та пунктом 3.3 Примірних Правил фонду фінансування будівництва (виду А).

Ведення обліку прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного утвореного Фінансовою компанією фонду окремо та згідно з вимогами статей 11,13-16 Закону №978-IV, а також облік укладених з установниками управління договорів

Фінансовою компанією за допомогою програмного продукту 1 С:Підприємство 7.7 забезпечено облік прав вимог довіритель щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами статей 11,13-16 Закону №978-IV, а також облік укладених з установниками управління договорів.

Ведення Фінансовою компанією (управителем ФФБ) обліку коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, відокремленого від іншого майна управителя та інших ФФБ

Фінансовою компанією за допомогою програмного продукту 1 С:Підприємство 7.7 забезпечено ведення обліку коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, відокремленого від іншого майна управителя та інших ФФБ.

Забезпечення Фінансовою компанією (управителем ФФБ) обліку майна, переданого установниками управління в управління, на окремому рахунку. Ведення обліку майна, що перебуває в управлінні Фінансової компанії за об'єктами будівництва та складання щодо цього майна окремого балансу

Фінансовою компанією за допомогою програмного продукту 1 С:Підприємство 7.7 забезпечено облік майна, переданого установниками управління в управління, на окремому рахунку. При цьому, програмний продукт забезпечує ведення

обліку майна, що перебуває в управлінні Фінансової компанії за об'єктами будівництва. Фінансова компанія складає щодо майна в управлінні окремий баланс.

Основні відомості про аудиторську фірму

Назва аудиторської фірми	Приватне акціонерне товариство Аудиторська фірма «Де Візу»
Код за ЄДРПОУ	22917414
Дата державної реєстрації	23.12.1994
Місцезнаходження	01001, м. Київ вул. Малопідвальна, буд.10, офіс 11
Телефон (факс)	(044) 279-00-00
Номер і дата видачі Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів	№ 1373 видано на підставі рішення Аудиторської палати України № 98 від 26.01.2001. Строк дії свідоцтва до 29.10.2020 р.
Особа відповідальна за проведення аудиторської перевірки	Іващенко Віктор Петрович
Номер і дата видачі сертифіката особи, відповідальної за проведення аудиторської перевірки	Сертифікат аудитора Серії А № 002480, виданий рішенням АПУ від 29.06.1995 № 32, дійсний до 29.06.2019;
Серія та номер і дата свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити перевірки професійних учасників ринку цінних паперів	Серія П №000330 від 10.10.2014. Реєстраційний номер Свідоцтва –330. Строк дії 10.10.2014 - до 29.10.2020.
Інформація щодо внесення про включення до реєстру аудиторів та аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ	Свідоцтво № 0076 від 22.10.2013. Розпорядження Нацкомфінпослуг від 22.10.2013 року №3741, продовжене до 29.10.2020.

Умови договору

Перевірка проводилась з 15 лютого 2018 року по 30 березня 2018 року. Перевірка проведена згідно з Договором про надання аудиторських послуг №315-А від 05.05.2015 року та Додаткової угоди №5 від 30.12.2016 року.

Партнер завдання з аудиту

*(сертифікат аудитора № 006855,
виданий Аудиторською палатою України
22.12.2011 року, чинний до 22.12.2021 року)*



Ю.М. Бурдим

Виконуючий обов'язки

Генерального директора

*(сертифікат аудитора серії А № 002480,
виданий Аудиторською палатою України
29.06.1995 року, чинний до 29.06.2019 року)*



В.П. Іващенко

Дата звіту: 30 березня 2018 року

Адреса аудитора: 01001, м. Київ, вулиця Малопідвальна, 10 офіс 11

Аудиторський звіт складено у 3-х примірниках.

До звіту додається фінансова звітність КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2017 року

Підприємство	КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»	Дата (рік, місяць, число)	Коди		
Територія	М.КИЇВ, ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН	за ЄДРПОУ	18	01	01
Організаційно-правова форма господарювання	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО	за КОАТУУ	32855406		
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.	за КОПФГ	8039100000		
Середня кількість працівників ¹	33	за КВЕД	150		
Адреса, телефон	01601, м. Київ, вул. Володимирська, № 42, тел. 201-20-47		64.99		
Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака					
Складено (зробити позначку «v» у відповідній клітинці):					
за положенням (стандартами) бухгалтерського обліку					
за міжнародними стандартами фінансової звітності			v		

Баланс (Звіт про фінансовий стан) ФФБ
на 31.12.2017 р.

Форма № 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000	—	—
первісна вартість	1001	—	—
накопичена амортизація	1002	—	—
Незавершені капітальні інвестиції	1005	—	—
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	—	—
незавершене виробництво	1102	—	—
готова продукція	1103	—	—
товари	1104	—	—
Поточні біологічні активи	1110	—	—
Векселі одержані	1120	—	—
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	—	—
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	165915	146417
з бюджетом	1135	—	—
у тому числі з податку на прибуток	1136	—	—
Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів	1140	—	—
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	—	—
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	—	—
Поточні фінансові інвестиції	1160	—	—
Гроші та їх еквіваленти	1165	6152	3272
в т.ч.: готівка	1166	—	—
рахунки в банках	1167	6152	3272
Витрати майбутніх періодів	1170	—	—
Інші оборотні активи	1190	—	—
Усього за розділом II	1195	172067	149689
III. Необоротні активи, утримувані для продажу та групи вибуття	1200	—	—
Баланс	1300	172067	149689

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	—	—
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	172067	149689
Усього за розділом II	1595	172067	149689
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	172067	149689
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	—	—
Баланс	1900	172067	149689

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	КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»	Дата (рік, місяць, число)	Коди		
Територія	М.КИЇВ, ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН	за ЄДРПОУ	18	01	01
Організаційно-правова форма господарювання	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО	за КОАТУУ	32855406		
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), п.в.і.у.	за КОПФГ	8039100000		
Середня кількість працівників ¹	33	за КВЕД	150		
Адреса, телефон	01601, м. Київ, вул. Володимирська, № 42, тел. 201-20-47		64.99		
Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака					
Складено (зробити позначку «v» у відповідній клітинці):					
за положенням (стандартами) бухгалтерського обліку					
за міжнародними стандартами фінансової звітності					
v					

Баланс (Звіт про фінансовий стан) без ФФБ
на 31.12.2017 р.

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000	35	17
первісна вартість	1001	646	646
накопичена амортизація	1002	611	629
Незавершені капітальні інвестиції	1005	—	—
Основні засоби:	1010	414	475
первісна вартість	1011	2568	2558
знос	1012	2154	2083
Інвестиційна нерухомість	1015	—	—
Довгострокові біологічні активи	1020	—	—
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	—	—
інші фінансові інвестиції	1035	344	344
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	—	—
Відстрочені податкові активи	1045	—	—
Інші необоротні активи	1090	—	—
Усього за розділом I	1095	793	836
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	212	390266
<i>в т.ч.: виробничі запаси</i>	<i>1101</i>	<i>212</i>	<i>157</i>
<i>незавершене виробництво</i>	<i>1102</i>	<i>—</i>	<i>—</i>
<i>готова продукція</i>	<i>1103</i>	<i>—</i>	<i>—</i>
<i>товари</i>	<i>1104</i>	<i>—</i>	<i>390109</i>
Поточні біологічні активи	1110	—	—
Векселі одержані	1120	—	—
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	3181	2472
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	—	—
з бюджетом	1135	505	12
у тому числі з податку на прибуток	1136	499	—
<i>Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів</i>	<i>1140</i>	<i>898</i>	<i>671</i>
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	—	—
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	636948	418457
Поточні фінансові інвестиції	1160	—	—
Гроші та їх еквіваленти	1165	212571	364778
<i>в т.ч.: готівка</i>	<i>1166</i>	<i>—</i>	<i>—</i>
<i>рахунки в банках</i>	<i>1167</i>	<i>212571</i>	<i>364778</i>
Витрати майбутніх періодів	1170	8539	313
Інші оборотні активи	1190	18298	18298
Усього за розділом II	1195	881152	1195267
III. Необоротні активи, утримувані для продажу та групи вибуття	1200	—	—
Баланс	1300	881945	1196103

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	145000	645000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	—	—
Капітал у дооцінках	1405	—	—
Додатковий капітал	1410	190100	192342
Резервний капітал	1415	38060	38324
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	—	—
Неоплачений капітал	1425	—	—
Вилучений капітал	1430	—	—
Усього за розділом I	1495	373160	875666
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	151742	151742
Усього за розділом II	1595	151742	151742
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	8	7
розрахунками з бюджетом	1620	5374	406
у тому числі з податку на прибуток	1621	—	59
розрахунками зі страхування	1625	—	—
розрахунками з оплати праці	1630	7	13
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	2	7
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	113	—
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	—	—
Поточні забезпечення	1660	48	273
Доходи майбутніх періодів	1665	—	—
Інші поточні зобов'язання	1690	351491	167989
Усього за розділом III	1695	357043	168695
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Баланс	1900	881945	1196103

Керівник

Головний бухгалтер



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Погребной Віктор Петрович

Чупрун Маргарита Миколаївна

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

Підприємство КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
18	01	01
32855406		

**Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід)
за 2017 рік**

Форма № 2

Код за ДКУД 1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	3887	3109
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(1597)	(1332)
Валовий:			
прибуток	2090	2290	1777
збиток	2095	—	—
Інші операційні доходи	2120	—	—
Адміністративні витрати	2130	(3929)	(3386)
Витрати на збут	2150	(3560)	(2595)
Інші операційні витрати	2180	(218)	(161)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	—	—
збиток	2195	(5417)	(4365)
Доход від участі в капіталі	2200	—	—
Інші фінансові доходи	2220	8607	6991
Інші доходи	2240	33	1504
<i>в т.ч. дохід від благодійної допомоги</i>	2241	—	—
Фінансові витрати	2250	—	—
Витрати від участі в капіталі	2255	—	—
Інші витрати	2270	(7)	(13)
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	3216	4117
збиток	2295	—	—
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(579)	(741)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	—	—
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	2637	3376
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	2637	3376

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	526	457
Витрати на оплату праці	2505	5041	4317
Відрахування на соціальні заходи	2510	1128	946
Амортизація	2515	103	102
Інші операційні витрати	2520	2506	1652
Разом	2550	9304	7474

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

Чупрун Маргарита Миколаївна

