

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Залишок коштів на початок року	3405	226137	89149
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	—	—
Залишок коштів на кінець року	3415	149553	226137

Керівник

(підпис)

Погребной Віктор Петрович

(ініціали, прізвище)

Головний бухгалтер

(підпис)

Чупрун Маргарита Миколаївна

(ініціали, прізвище)



Коди		
22	01	01
32855406		

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

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

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ за 2021 рік

Форма № 4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	У т.ч. з копії 3 зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Залишок на початок року	4000	645000	—	—	208282	40251	—	—	—	893533
Коригування:										
Зміна облікової політики	4005	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Виправлення помилок	4010	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Інші зміни	4090	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Скоригований залишок на початок року	4095	645000	—	—	208282	40251	—	—	—	893533
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	—	—	—	—	—	4336	—	—	4336
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Розподіл прибутку:										
Виплати власникам (дивіденди)	4200	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Відрахування до резервного капіталу	4210	—	—	—	—	347	(347)	—	—	—
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	—	—	—	—	—	(867)	—	—	(867)

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	У т.ч. з ко-лонки 3 не-заресстро-ваних капітал	Капітал у довідках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподі-лений прибуток (непокритий збиток)	Неопла-чений капітал	Вилучений капітал	Всього
<i>Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів</i>	4220	—	—	—	2949	—	(2949)	—	—	—
<i>Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення</i>	4225	—	—	—	—	—	(173)	—	—	(173)
Внески учасників:										
Внески до капіталу	4240	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Погашення заборгованості з капіталу	4245	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Вилучення капіталу:										
Викуп акцій (часток)	4260	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Вилучення частки в капіталі	4275	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Інші зміни в капіталі	4290	—	—	—	21584	—	—	—	—	21584
Разом змін у капіталі	4295	—	—	—	24533	347	—	—	—	24880
Залишок на кінець року	4300	645000	—	—	232815	40598	—	—	—	918413

Керівник

Погребной Віктор Петрович
(ініціали, прізвище)



(підпис)

Головний бухгалтер

Чупрун Маргарита Миколаївна
(ініціали, прізвище)

(підпис)

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ
(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) 2021 РІК**

(в тисячах гривень)

1. Загальна інформація про Фінансову компанію

Найменування

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

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

Юридичний статус

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

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

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

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

Засновники

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

Станом на 31 грудня 2021 року 100 % статутного 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 нежитлих 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 КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «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 02.10.2012 року.

Орган управління

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

Місцезнаходження

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

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

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

www.zhitlo-invest.kiev.ua/

Кількість працівників компанії станом на 31.12.2021 року склала 28 осіб.

Посадові особи мають вищу освіту та отримали сертифікат Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, які дають право здійснювати дії, пов'язані з безпосереднім провадженням професійної діяльності на фондовому ринку.

На кінець звітного періоду (31.12.2021 р.), компанія не має філій, відокремлених структурних підрозділів та представництв.

Фінансова звітність складена 27.02.2023 року та затверджена до випуску 28.02.2023р. директором підприємства Погребним В.П.

Економічне середовище, в якому Підприємство здійснює діяльність

У 2021 році Підприємство здійснювало діяльність в умовах нестабільної економічної ситуації в країні.

Підприємство здійснює свою основну діяльність в Україні. Попри те, що економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Такі особливості характеризуються, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу та інфляцією.

У березні 2014 року відбулася анексія АР Крим російською федерацією, не визнана Україною та багатьма іншими країнами. Навесні 2014 року в окремих районах Луганської та Донецької областей України розпочався збройний конфлікт, який було спровоковано діями російської федерації. Як наслідок, частина Донецької та Луганської областей залишається під контролем двох самопроголошених республік, розташованих на територіях цих областей, де українська влада наразі не може повністю забезпечувати виконання вимог свого законодавства. 21 лютого 2022 року Російська Федерація офіційно визнала юридичний статус зазначених вище самопроголошених республік і дозволила використання своїх збройних сил на цих територіях.

24 лютого 2022 року російська федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Ці дії призвели до людських жертв, значного переміщення населення, пошкодження інфраструктури й мали значний негативний вплив на бізнес-середовище в Україні.

У зв'язку з широкомасштабною збройною агресією російської федерації проти України, згідно з Указом Президента України з 24 лютого 2022 року в Україні введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб, який було подовжено указом Президента України № 757/2022 від 07 листопада 2022 року з 05 години 30 хвилин 21 листопада 2022 року строком на 90 діб.

15 березня 2022 року було прийнято Закон України № 2120-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо чинності правил на

період воєнного стану» (далі – Закон). Закон змінює низку правил роботи підприємств.

Із початком вторгнення російських військ в Україну, усі рейтингові агенції погіршили її кредитний рейтинг. Останні оновлення рейтингів представлені наступним чином: 20 січня 2023 року Fitch встановив рейтинг на рівні CC, 19 серпня 2022 року Standard & Poor's - на рівні CCC+/C, а 20 травня 2022 року Moody's Investors Service – на рівні Caa3.

Разом з тим, з початком повномасштабного воєнного вторгнення було повністю припинено функціонування всіх реєстрів, у тому числі і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Лише з ухваленням постанови Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 №480 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» було відновлено доступ до реєстрів з певними обмеженнями.

Кабінетом Міністрів України «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» від 24.06.2022 №722 спрощено дозвільні та реєстраційні процедури у будівництві в умовах воєнного стану.

15.08.2022 року було прийнято Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Крім цього, Законом України від 20.09.2022 року №2600-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» внесено відповідні зміни до Податкового кодексу.

Для того, щоб оцінити вплив війни на діяльність Підприємства, управлінський персонал оновив фінансовий прогноз до кінця 2023 року. Даний фінансовий прогноз передбачає залучення покупців нерухомості, в тому числі в межах міських цільових програм, скорочення певних статей витрат, роботу з дебіторською заборгованістю. На підставі розгляду вказаних сценаріїв та результатів аналізу управлінський персонал Підприємства дійшов висновку, що Підприємство має здатність продовжувати свою діяльність в найближчому майбутньому, що становить щонайменше 12 місяців після дати затвердження цієї консолідованої фінансової звітності до випуску, виходячи, серед іншого, з таких міркувань:

- у нинішніх умовах Підприємство продовжує свою операційну діяльність, в тому числі з надання послуг з підбору та реалізації нерухомості, супроводження діючих договорів;
- активи Підприємства не зазнали суттєвої шкоди в результаті військових дій і немає ознак того, що масштабні військові дії в майбутньому наблизяться до місць діяльності Підприємства.
- Підприємство має достатню кількість людських ресурсів для продовження операційної діяльності в найближчому майбутньому.

На думку управлінського персоналу, Підприємство має достатні фінансові ресурси для підтримки своєї поточної операційної діяльності та ліквідності в найближчому майбутньому. Очікується, що основними джерелами фінансування будуть грошові для реалізації місцевих цільових програм, винагорода за управління ФФБ, винагорода за підбір нерухомості.

На дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску управлінський персонал та Орган Управління не мають наміру призупиняти чи ліквідувати діяльність Підприємства в Україні.

Хоча управлінський персонал Підприємства вважає, що він вживає належні заходи на підтримку стабільної діяльності Підприємства, військові дії в Україні тривають. Продовження військових дій також може призвести до додаткових адміністративних обмежень з боку державних органів, а також може призвести до додаткових збитків від знецінення активів залежно від продовження військової діяльності.

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу безперервності діяльності та не містить жодних коригувань, які були б необхідні, якби Підприємство не мало змоги продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на