

операційну діяльність та фінансовий стан Підприємства. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від оцінки управлінського персоналу.

Протягом 2021 року на діяльність Підприємства також продовжували впливати обмежувальні заходи, пов'язані з запобіганням поширенню на території України Covid-19.

Проте, у 2021 році було характерним поступове відновлення економіки, враховуючи менш жорсткі ніж у 2020 році карантинні обмеження та адаптацію суб'єктів економічної діяльності і населення.

У 2021 році спостерігалось поступове відновлення обсягів будівництва житла, обсяги зведення житла у період січень-жовтень 2021 року показали зростання близько 20%. У порівнянні з результатами 2021 року будівництво житла зросло на 29%.

Будівельна підтримувалася з боку держави за рахунок запуску державної програми з іпотечного кредитування.

Зростання ВВП у 2021 році становило 3,4%, однак таке зростання не перевищило рівень падіння ВВП (3,8%), який був у 2020 році.

Облікова ставка у 6% діяла в Україні з червня 2020 року по березень 2021 року, потім вона поетапно підвищувалася до 8%. У вересні НБУ підвищив облікову ставку до 8,5%, а у грудні 2021 року підвищено облікову ставку до 9%.

Управлінський персонал вживає всі належні заходи для підтримки стабільності діяльності та розвитку Фінансової компанії, однак не може передбачити всі тенденції, які можуть впливати на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансовий стан Фінансової компанії. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від оцінки управлінського персоналу.

2. Основи підготовки, затвердження і подання фінансової звітності

2.1. Концептуальна основа фінансової звітності

Фінансова звітність Фінансової компанії за 2021 підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) із застосуванням принципу історичної собівартості.

Концептуальною основою фінансової звітності Підприємства за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), всі інтерпретації Комітету з інтерпретацій міжнародної фінансової звітності (IFRIC) в редакції, затвердженій Радою з Міжнародних стандартів фінансової звітності (Рада з МСФЗ), що діють станом на 31.12.2021 року.

Період, що охоплений даною фінансовою звітністю складає звітний 2021 рік.

2.2 Ідентифікація фінансової звітності

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

2.2. Валюта подання звітності та функціональна валюта, 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. Істотні облікові судження, оцінки, припущення та невизначеності

Право на винесення професійного судження надано Директору та Головному бухгалтеру Фінансової компанії.

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

Оцінки та пов'язані з ними припущення базуються на історичному досвіді та інших факторах, які, на думку Керівництва Фінансової компанії, вважаються доцільними у цих обставинах. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок. Оцінки та відповідні припущення переглядаються на постійній основі. Результати переглядів облікових оцінок визнаються у тому періоді, в якому здійснюється такий перегляд, якщо результат перегляду впливає лише на цей період або у періоді перегляду та майбутніх періодах, якщо результат перегляду впливає на поточний та майбутній періоди.

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

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

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

- а) вимоги в МСФЗ, де йдеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

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

3.2. Судження щодо визнання елементів фінансової звітності

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

3.3. Знецінення торгової дебіторської заборгованості

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

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

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

4. Основні засади організації обліку та облікової політики Підприємства

4.1. Суттєві облікові політики

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

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

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

Функціональною валютою вважається українська гривня.

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

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

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

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

Звіт про рух грошових коштів за звітний період;

Звіт про власний капітал за звітний період;

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

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

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

4.2 Нематеріальні активи

Нематеріальні активи обліковуються і відображаються у фінансовій звітності згідно

МСБО 38 «Нематеріальні активи».

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

- визначенню нематеріального активу
- критеріям визнання:
- існує ймовірність того, що Підприємство отримає пов'язані з цим активом майбутні економічні вигоди; і

- собівартість даного активу може бути достовірно оцінена.

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

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

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

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

Видатки, які капіталізуються у первісній вартості активу, включають:

- ціну його придбання, після вирахування торгівельних та інших знижок;
- ввізне мито;
- невідшкодовувані податки;
- інші витрати.

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

Наступні витрати на нематеріальні активи збільшують їх собівартість, якщо:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Основні засоби

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

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

- є ймовірність, що пов'язані з ним майбутні економічні вигоди надійдуть до Підприємства;

- собівартість об'єкта можна достовірно оцінити.

Фінансова компанія визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 000 грн.

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

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

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

Строк корисного використання Підприємство встановлює самостійно, за наказом керівника при визнанні об'єкта основних засобів активом.

Нарахування амортизації по об'єктам основних засобів здійснюється за прямолінійним методом, з врахуванням строку корисного використання цього об'єкта. Нарахування амортизації основних засобів починається з місяця, наступного за місяцем вводу в експлуатацію. Витрати на амортизацію основних засобів визнаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід в тій категорії витрат, яка відповідає функціональному призначенню основних засобів.

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

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

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

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

Підприємство припиняє визнання балансової вартості об'єкта основних засобів:

– після вибуття, або

– коли не очікуються отримання майбутніх економічних вигід від його використання або

вибуття.

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

4.4 Запаси

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

Запаси визнаються підприємством, якщо:

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

- їх вартість може бути достовірно оцінена.

Запаси класифікуються за наступними групами:

- виробничі запаси;
- товари;
- інші запаси.

Фінансова компанія вважає одиницею обліку запасів кожне їх найменування. Облік запасів ведеться у натуральному та грошовому вимірниках.

Собівартість запасів складаються з:

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

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

Для оцінки вибуття запасів застосовується метод ФІФО.

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

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

4.5 Грошові кошти та їх еквіваленти

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

Грошові кошти та їх еквіваленти класифікуються за наступними групами:

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

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

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

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

4.6 Фінансові інструменти

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

Підприємство групує свої фінансові активи за наступними категоріями:

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

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

- зміна контрагента;
- зміна валюти фінансового інструмента;
- зміна більш ніж на 10 % відсотків очікуваного грошового потоку.

Підприємство класифікує фінансові активи як такі, що надалі оцінюються за

- амортизованою собівартістю,
- справедливою вартістю через інший сукупний дохід або
- справедливою вартістю через прибуток або збиток

Класифікація здійснюється виходячи з обох таких критеріїв:

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

4.7 Дебіторська і кредиторська заборгованість

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

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

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

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

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

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

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

У разі наявності ознак знецінення окремих сум дебіторської заборгованості резерв під очікувані кредитні збитки щодо таких сум може розраховуватися на підставі індивідуального