

За 2021 рік було здійснено капітальних інвестицій в основні засоби на 201 тис.грн., з них – введено в експлуатацію – на 130 тис. грн. Залишок не введених в експлуатацію основних засобів в сумі 71 тис. грн. знаходився на складському обліку підприємства та було введено в експлуатацію та встановлено на робочі місця в січні 2022 року.

Повністю амортизовано 719 основних засобів первісною вартістю 1 262 тис.грн.

Підприємство не має обтяжень та обмежень щодо використання основних засобів.

Підприємство оцінило зовнішні та внутрішні джерела інформації на наявність ознак того, що корисність активів може зменшитися. Станом на 31.12.2021 року наявних ознак що вказують на знецінення основних засобів не виявлено.

6.7. Амортизація

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

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

6.8. Оренда

Фінансова компанія застосувала стандарт МСФЗ 16 до оренди ретроспективно з кумулятивним наслідком застосування раніше того стандарту, який є визнаним у звітності на дату першого застосування цього стандарту.

Фінансовою компанією відповідно до визнано актив з права користування та орендне зобов'язання за договором оренди укладеним між Підприємством та Головним управлінням житлового забезпечення Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) укладено договір від 01.04.2005 №17. Розрахунковим періодом для оцінки прав оренди і зобов'язань з оренди за об'єктами нерухомості вважається строк дії пролонгації договору.

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

30 квітня 2021 року договір оренди припинив свою дію, внаслідок передачі орендованого раніше об'єкта нерухомості на баланс Фінансової компанії.

6.9. Нематеріальні активи

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2020 р.</i>	<i>2021 р.</i>
<i>Нематеріальні активи</i>	836	836

Вартість придбання**Інші нематеріальні****активи**

Залишок на 01.01.2021 року	836
Придбання	-
Вибуло за рік	-
Власні розробки	-
Вибуття або рекласифікація у призначені для продажу	-
Інше (вказати)	-
Залишок на 31.12.2021 року	836

Нарахована амортизація	Інші нематеріальні активи
Залишок на 01.01.2021 року	581
Нараховано за рік	28
Вибуло за рік	-
Залишок на 31.12.2021 року	609

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

Повністю амортизовано 48 нематеріальних активів первісною вартістю 532 тис.грн.

Підприємство не має обтяжень та обмежень щодо використання нематеріальних активів.

6.10. Запаси

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	2020 р.	2021 р.
<i>Сировина і матеріали</i>	138	208
<i>Купівельні напівфабрикати та вироби комплектуючі</i>	0	0
<i>Паливо</i>	58	156
<i>Тара і тарні матеріали</i>	0	0
<i>Запасні частини</i>	3	6
<i>Поточні біологічні активи</i>	0	0
<i>Малоцінні та швидкозношувані предмети</i>	86	70
<i>Незавершене виробництво</i>	0	0
<i>Готова продукція</i>	0	0
<i>Товари</i>	390155	380564
<i>Резерв знецінення вартості сировини і матеріалів</i>	0	0
Разом	390440	381004

Станом на 31.12.2021 року на балансі підприємства обліковуються товари, а саме 131 квартира за адресою вул. Вишгородська, 45 у Подільському районі місті Києва балансовою вартістю 380 564 тис. грн.

6.11. Капітал

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2020 р.</i>	<i>2021 р.</i>
<i>Статутний капітал</i>	<i>645000</i>	<i>645000</i>

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

6.12. Інші компоненти власного капіталу

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2020 р.</i>	<i>2021 р.</i>
<i>Резервний капітал</i>	<i>40251</i>	<i>40598</i>
<i>Додатковий вкладений капітал</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Інший додатковий капітал</i>	<i>208282</i>	<i>232815</i>
<i>Разом</i>	<i>248533</i>	<i>273413</i>

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

Додатковий капітал Фінансової компанії складається станом на 31.12.2021 р. з наступних складових:

Безоплатно одержані необоротні активи – 21 584 тис. грн.;

Фонд розвитку виробництва – 102 375 тис. грн.;

Інший додатковий капітал – 108 856 тис. грн.

6.13. Нерозподілений прибуток і дивіденди

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2020 р.</i>	<i>2021 р.</i>
<i>Залишок на початок періоду</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Прибуток за період</i>	<i>7773</i>	<i>4336</i>
<i>Дооцінка необоротних активів</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Інші зміни</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Залишок на кінець періоду</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Суми чистого прибутку, належного до бюджету відповідно до законодавства</i>	<i>1555</i>	<i>867</i>

6.14. Поточні зобов'язання

<i>За рік, що закінчився 31 грудня</i>	<i>2020 р.</i>	<i>2021 р.</i>
<i>Заборгованість постачальникам товарів (робіт, послуг)</i>	<i>88</i>	<i>179</i>
<i>Заборгованість за отриманими від покупців авансами</i>	<i>448</i>	<i>826</i>

Поточні зобов'язання за розрахунками з:

- Бюджетом	433	1698
- за довгостроковими зобов'язаннями	0	0
- зі страхування	0	0
- з оплати праці	50	21
- з учасниками	1551	864
- поточні забезпечення	2347	2315
- інші поточні зобов'язання	42197	16223
Разом	47114	22126

6.15. Забезпечення

	2020 р.	2021 р.
Забезпечення на виплату відпусток персоналу та матеріальне заохочення	931	892
Забезпечення на виплату річних премій	1416	1423
Забезпечення по судовим справам	0	0
Всього забезпечення	2347	2315

6.16. Податок на прибуток

За рік, що закінчився 31 грудня	2020 р.	2021 р.
<i>Поточний податок на прибуток</i>		
Зобов'язання з податку на прибуток	215	953
<i>Всього</i>	<i>215</i>	<i>953</i>

7 Розкриття іншої інформації

7.1. Операції з пов'язаними сторонами

В даній фінансовій звітності зв'язаними вважають сторони, одна з яких має можливість контролювати іншу або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною, як це визначено в МСБО 24 "Розкриття інформації щодо зв'язаних сторін".

Фінансова компаніє є суб'єктом господарювання та знаходиться у власності територіальної громади м. Києва. Майно Підприємства, що перебуває у комунальній власності, закріплене на праві оперативного відання.

Департамент комунальної власності виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є представником власника і виконує його функції з управління в інших комунальних підприємствах.

Підприємство здійснює свої щоденні операції з рядом підприємств, які контролюються або спільно контролюються Київською міською радою (КМДА).

Пов'язаними сторонами Підприємства є:

- Київська міська рада (КМДА) та підприємства, установи, організації, які підпорядковані Київській міській раді (КМДА);
- ключовий управлінський персонал.

Підприємство скористалося виключенням, передбаченим п. 25 МСБО 24 "Розкриття інформації про зв'язані сторони", щодо звільнення від вимог до розкриття інформації стосовно операцій зі зв'язаними сторонами та залишків заборгованості, з суб'єктами господарювання, що є зв'язаними сторонами, оскільки Київська міська рада (КМДА) є

органом управління зазначених вище суб'єктів господарювання.

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

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

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

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

За 2021 рік Фінансова компанія проводила з підприємствами, що підпорядковані виконавчому органу КМР виключно господарські операції, за укладеними господарськими договорами.

Обсяг здійснених операцій у 2021 році складає 90 507 тис. грн., залишок дебіторської заборгованості складає 80 703 тис. грн., залишок кредиторської заборгованості складає 80 тис. грн.

Персонал та оплата праці

Ключовий управлінський персонал протягом 2021 року складався з 2 осіб, в тому числі Директор. У 2021 році компенсація ключовому управлінському персоналу в розмірі 1 212,0 тис.грн включена до адміністративних витрат.

7.2.2. Умовні зобов'язання та невизнані контрактні зобов'язання

Фінансова компанія не має умовних активів і зобов'язань, а також і невизнаних контрактних зобов'язань.

7.3. Судові процеси

Фінансова компанія є відповідачем у судових спорах про стягнення заборгованості. Проте на звітну дату відсутні підстави вважати, що в результаті цих спорів виникне потенційний обов'язок сплатити кошти третім особам у сумах більших ніж ті, що були визнані в балансі.

КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» є позивачем у судових спорах про стягнення заборгованості. Проте на звітну дату відсутні підстави вважати, що в результаті цих спорів виникне потенційний обов'язок третіх осіб сплатити кошти.

7.4. Ризики

7.4.1. Кредитний ризик

Фінансова компанія усвідомлює, що інвестиційна діяльність пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у мінливому ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних та об'єктивних чинників, вірогідність і напрям впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний, ринковий та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий та інший ціновий ризик.

Управління ризиками Фінансовою компанією здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих

активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Кредитний ризик – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації та дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Фонду є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

7.4.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний та відсотковий. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Для управління валютними ризиками Фінансова компанія контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсязі активів.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Фінансова компанія усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись, і це впливатиме на справедливу вартість чистих активів.

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високоінфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, Фінансова компанія контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою.

7.4.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик того, що суб'єкт господарювання матиме труднощі в ході поставки грошових коштів або іншого фінансового активу. Фінансова компанія не наражається на значні ризики ліквідності, оскільки його зобов'язання перед учасниками обмежуються наявними активами.

Для управління ризиком ліквідності Фонду контролюються обсяги ліквідних активів, які можуть бути конвертовані у грошові кошти упродовж п'яти днів.

Аналіз активів та зобов'язань за строками їх погашення

	31.12.2020 р.		31.12.2021 р.	
	менше ніж 5 днів	більше ніж 5 днів	менше ніж 5 днів	більше ніж 5 днів
Грошові кошти та їхні еквіваленти	-	-	-	-
Депозити	-	70000	-	70000

<i>Інші активи</i>	-	-	-	-
<i>Усього активів</i>	-	70000	-	70000
<i>Розрив (активи мінус зобов'язання)</i>	-	70000	-	70000

7.5. Події після звітної дати

Після звітного періоду не відбувались події, які мають суттєвий обсяг і вимагають коригування фінансової звітності та можуть впливати на економічні рішення користувачів, прийняті на основі цієї фінансової звітності.

7.6. Події після дати балансу

В році, що завершився 31.12.2021 року, у господарській діяльності Підприємства не відбувалося коригуючих подій після звітної дати.

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. Вплив війни розкрито у примітці 1 до фінансової звітності.

На сьогодні на півдні та сході України триває військовий конфлікт. Підприємство на постійній основі аналізує наявну інформацію та доступні дані щодо розвитку подій.

Керівництво не має змоги оцінити вплив наслідків військової агресії, оскільки її подальший розвиток та тривалість неможливо передбачити.

08.09.2022 р. Київська міська рада прийняла Рішенням № 5399/5440 «Про збільшення розміру статутного капіталу Комунального підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)» в якому сказано, що відповідно до статті 57, частини четвертої статті 78 Господарського кодексу України, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», пункту 5² «Прикінцевих та перехідних положень» Закону України «Про державну допомогу суб'єктам господарювання», частини десятої статті 9 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ, Київська міська рада вирішила збільшити розмір статутного капіталу Комунального підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на суму 2 000 000 000 (два мільярди) гривень 00 коп. за рахунок грошового внеску власника.

8. Розкриття інформації щодо майна, яке перебуває в управлінні

Крім фінансової звітності щодо власного майна КП «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ», фінансовою компанією обліковуються кошти, передані установниками Фондів фінансування будівництва (ФФБ), за якими Національній комісії цінних паперів та фондового ринку подається «Баланс щодо майна, що перебуває в управлінні» станом на 31 грудня 2021 року.

Станом на 01 січня 2021 року у Фінансовій компанії функціонувало 13 ФФБ (виду А) житлових будинків. Протягом року – створено 1 ФФБ. Закрито – 1 ФФБ.

Таким чином, протягом 2021 року у КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» функціонувало 13 ФФБ. Для кожного з цих фондів затверджені Правила фонду фінансування будівництва. Згідно з вимогами зазначених правил Фінансовою компанією

укладено договори з забудовниками про організацію спорудження об'єктів будівництва та договори з довірителями про участь у Фондах фінансування будівництва.

Ведення бухгалтерського обліку коштів, що перебувають в управлінні ФФБ та джерел їх утворення здійснюється Фінансовою компанією відповідно до вимог законодавчих та нормативних актів, що регулюють дані питання, згідно з вимогами Правил фонду фінансування будівництва з використанням програмного забезпечення.

Директор

Віктор ПОГРЕБНОЙ

Головний бухгалтер

Маргарита ЧУПРУН

