

Додаток 6  
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 інноваційну  
законодавчу та юридично-правовими актами Держфінпослуг  
або Нашою фінпослугу можливість надавати послуги з  
фінансового лізингу (підпункт 1 пункту 9 розділу III)

**Титульний аркуш**

Інформацію підтверджую:

Посада	Директор
Прізвище, ім'я, по батькові	Погребной Віктор Петрович
Підпис	
Дата	27.02.2019

<b>Контактна особа з якими складеної інформації</b>	
Прізвище, ім'я, по батькові	Чупрун Маргарита Миколаївна
Посада	Головний бухгалтер
Підпис	Відділ бухгалтерського обліку
Телефон із зазначенням коду ММТЗ	044 278 87 27

**Інформація фінансової установи за IV квартал квартал 2018 року**

Складено на дату	31.12.2018
------------------	------------

Скорочене найменування юридичної особи	КП "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ЖИТЛО-ІНВЕСТ"	
Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	32855406	
Серія та номер Довідки про вартість на облік юридичної особи	ФК	2
Вид фінансової послуги	(2.25) Задіяння фінансовою компанією коштів фізичних осіб-установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (за умов отримання відповідної ліцензії) (3.02.13) УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ДЛЯ ФІНАНСУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА ТА/АБО ЗДІЙСНЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ВІДПОВІДНО ДО ЗАКОНУ УКРАЇНИ "ПРО ФІНАНСОВО-КРЕДИТНІ МЕХАНІЗМИ І УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ПРИ БУДІВНИЦТВІ ЖИТЛА ТА ОПЕРАЦІЯХ З НЕРУХОМІСТЮ"	

Перелік документів паперової форми (із зазначенням сторінок) та файлів електронної форми, що додаються:

1. Додаток 6. Інформація фінансової установи
2. Додаток 7. Довідка про обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг
3. Ф1. Баланс
4. Ф1 - Баланс (Фонди)
5. Ф2. Звіт про фінансові результати
6. Ф3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
7. Ф4. Звіт про власний капітал

Керівник фінансової установи



Погребной Віктор Петрович  
(П. І. Б.)



## Додаток І

До Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Звітність зведеної до фінансової звітності»

		Дата (рік, місяць, число)		Коди		
				19	01	01
Підприємство	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)	за ЄДРПОУ		32855406		
Територія	М.КИЇВ, ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН	за КОАТУУ		8039100000		
Організаційно-правова форма господарювання	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО	за КОПФГ		150		
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.д.г.	за КВЕД		64.99		
Середня кількість працівників <sup>1</sup>	32					
Адреса, телефон	01601, м. Київ, вул. Володимирська, № 42, тел. 201-29-47					
Одиниця виміру: тис. грн. без десятикового знаку						
Складено (зробити позначку «х» у відповідній клітинці):						
за положенням (стандартами) бухгалтерського обліку						
за міжнародними стандартами фінансової звітності						
v						

### Баланс (Звіт про фінансовий стан) без ФФБ на 31.12.2018 р.

Форма № 1

Код за ДКУД 1801001

Актив	Код раліка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи:	1000	17	10
первісна вартість	1001	646	642
накопичена амортизація	1002	629	632
Незавершені капітальні інвестиції	1005	—	—
Основні засоби:	1010	475	1043
первісна вартість	1011	2558	3386
знос	1012	2083	2343
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	—
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	—	—
Відстрочені податкові активи	1045	—	—
Інші необоротні активи	1090	—	—
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1098</b>	<b>836</b>	<b>1083</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	390266	390394
в т.ч. виробничі запаси	1101	157	239
незавершене виробництво	1102	—	—
готова продукція	1103	—	—
товари	1104	390109	390155
Поточні біологічні активи	1110	—	—
Векселі одержані	1120	—	—
Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1125	2472	1484
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	—	—
з бюджетом	1135	—	—
у тому числі з податку на прибуток	1136	12	18
Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів	1140	671	1470
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	—	—
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	418457	559709
Поточні фінансові інвестиції	1160	—	—
Гроші та їх еквіваленти:	1165	364778	125760
в т.ч. готівка	1166	—	—
рахунки в банках	1167	364778	125760
Витрати майбутніх періодів	1170	313	—
Інші оборотні активи	1190	18298	16817
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>1195267</b>	<b>1095652</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>1196103</b>	<b>1096705</b>

Позначка	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пазовий) капітал	1401	645000	645000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	—	—
Капітал у доміносах	1405	—	—
Додатковий капітал	1410	192342	197353
Резервний капітал	1415	38324	38966
Нерозподілений прибуток (шляхитий збиток)	1420	—	—
Неплатичений капітал	1425	—	—
Видучений капітал	1430	—	—
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1498</b>	<b>875666</b>	<b>881319</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Вістримані податкові зобов'язання	1500	—	—
Довгострокові кредити банків	1510	—	—
Інші довгострокові зобов'язання	1515	—	—
Довгострокові забезпечення	1520	—	—
Цілісне фінансування	1525	151742	114629
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1598</b>	<b>151742</b>	<b>114629</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	—	—
Векселі отримані	1605	—	—
Поточна кредиторська зобов'язаність, зок:			
до довгостроковими зобов'язаннями	1610	—	—
товари, роботи, послуги	1615	7	55
розрахунками з бюджетом	1620	406	1678
у тому числі з податків на прибуток	1621	59	1423
розрахунками зі страхування	1625	—	—
розрахунками з оцінки праці	1630	13	23
Поточна кредиторська зобов'язаність зі державними органами	1635	7	87
Поточна кредиторська зобов'язаність за розрахунками з учасниками	1640	—	—
Поточна кредиторська зобов'язаність із внутрішніх розрахунків	1645	—	—
Поточні забезпечення	1660	273	503
Доходи майбутніх періодів	1665	—	—
Інші поточні зобов'язання	1690	167989	98416
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>168695</b>	<b>108757</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними засобами, утримуваними для продажу, та грошові</b>			
<b>Баланс</b>	<b>1708</b>	<b>1196103</b>	<b>1096785</b>

Керівник

Головний бухгалтер



Цогребой Віктор Петрович

Чулрун Маргарита Михайлівна

\* Відповідність в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики

Підприємство

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО»  
 ПІВЕСТЬ ВИКОНАВЧИГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КІЇВСЬКОЇ  
 МІСЬКОЇ ДЕКАНАЛЬНОЇ АДМИНІСТРАЦІЇ)

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

Коди		
19	01	01
32855486		

### Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 2018 рік

Форма № 2

Код за ДКУД 1801003

#### І. 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	37886	3887
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(33092)	(1597)
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	4794	2290
збиток	2095	—	—
Інші операційні доходи	2120	—	—
Адміністративні витрати	2130	(5040)	(3929)
Витрати на збут	2150	(4047)	(3560)
Інші операційні витрати	2180	(9063)	(218)
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	—	—
збиток	2195	(13356)	(5417)
Дохід від участі в капіталі	2200	—	—
Інші фінансові доходи	2220	21189	8607
Інші доходи	2240	7	33
<i>в т.ч. дохід від благодійної допомоги</i>	2241	—	—
Фінансові витрати	2250	—	—
Витрати від участі в капіталі	2255	—	—
Інші витрати	2270	—	(7)
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	7840	3216
збиток	2295	—	—
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(1423)	(579)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	—	—
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	6417	2637
збиток	2355	—	—

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Доходівка (уцінка) необоротних активів	2400	—	—
Доходівка (уцінка) фінансових інструментів	2405	—	—
Накопичені курсові різниці	2410	—	—
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	—	—
Інший сукупний дохід	2445	—	—
<b>Інший сукупний дохід по оподаткуванню</b>	<b>2450</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	—	—
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>6417</b>	<b>2637</b>

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні витрати	2500	711	526
Витрати на оплату праці	2505	6738	5041
Відрахування на соціальні заходи	2510	1512	1128
Амортизація	2515	272	103
Інші операційні витрати	2520	42009	2506
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>51242</b>	<b>9304</b>

## 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

Тетеревков Віктор Петрович

Головний бухгалтер

Міжурин Маргарита Миколаївна



Підприємство

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ  
«ЖИТЛО-ПІВЕСТЬ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ  
РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕЯКАЛЬНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

Коды		
19	01	01
32895406		

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) без ФФБ  
за 2018 рік**

Форма № 3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Находження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	8459	5283
Повернення цільових і зборів	3005	—	—
у тому числі податку на додану вартість	3006	—	—
Цільового фінансування	3010	5	6
Находження від отримання субсидій, дотацій	3011	—	—
Находження авансів від покупців і замовників	3015	80	—
Находження від повернення авансів	3020	—	—
Находження від відсотків за залишками коштів на банківських рахунках	3025	5478	2668
Находження від операційної діяльності	3040	—	—
Інші надходження	3095	184878	53656
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(3698)	(3455)
Прші	3105	(5573)	(4029)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(1518)	(1105)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(3258)	(6797)
Витрачання на оплату авансів	3135	(236297)	(177160)
Витрачання на отримання повернення авансів	3140	—	—
Інші витрачання	3190	(186229)	(216688)
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>(238083)</b>	<b>(347531)</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Находження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	—	—
необоротних активів	3205	—	34
Находження від отримання:			
відсотків	3215	—	—
дивідендів	3220	—	—
Находження від деривативів	3225	—	—
Інші надходження	3250	—	—
Витрачання за придбання:			
фінансових інвестицій	3255	—	—
необоротних активів	3260	(935)	(151)
Виплати за деривативами	3270	—	—
Інші платежі	3290	—	(28)
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>(935)</b>	<b>(145)</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Находження від:			
власного капіталу	3300	—	500000
отримання позик	3305	—	—
Інші надходження	3340	—	—
Витрачання на:			
вкуп власних акцій	3345	—	—
погашення позик	3350	—	—
сплату дивідендів	3355	—	(117)
сплату відсотків	3360	—	—
Інші платежі	3390	—	—
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>—</b>	<b>499883</b>





Код			
19	01	01	
31855406			

ПІДПРИЄМСТВО КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІЛІАЛ ПІСОВА КОМАНДИВ «ЖЕЛТО-ПІВНІСЬКА ВАКОНАВЧОГО ОРГАНІЗМІ»

Дата (рік, місяць, число)  
 за СІРПЕНЬ 2018 року

(підпис/печіть)

### ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ за 2018 рік

Форма № 4

Код за ДКУ Д 1801005

Стаття	Код рядка	Зарєстро-ваний (пріюбий) капітал	Незарєстро-ваний капітал	Капіталу мооцінних	Додатковий капітал	Резервний капітал	Неоподат-ковий прибуток (збиток)	Неоподат-ковий капітал	Врахований капітал	Дяого	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Залишок на початок року	4060	645000	—	—	192342	38324	—	—	—	—	675666
Коригування:											
Зміна об'ємної плати	4005	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Зміцнення поклад	4010	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Інші зміни	4090	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Скоригований залишок на початок року	4095	645000	—	—	192342	38324	—	—	—	—	675666
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4108	—	—	—	—	—	6417	—	—	—	6417
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Розподіл прибутку:											
Виплати власникам (дивіденди)	4200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Соригування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Відрезування до резервного капіталу	4210	—	—	—	—	642	(642)	—	—	—	—
Зміна чистого прибутку: мінусна до балансу відповідно до законодавства	4215	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Зміна чистого прибутку на сторінці спеціального (бухгалтерського) балансу	4220	—	—	—	5454	—	(5454)	—	—	—	—



Дата (рік, місяць, число)

Підприємство КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВІКОНАРНОГО ОРГАЇНУ ЗСІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (ЕНІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) за ЄДРПОУ

Територія М. КИЇВ, ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН за КОАТУУ

Організаційно-правова форма господарювання КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО за КОПФГ

Вид економічної діяльності Надання інших фінансових послуг (крім страхування та іншого забезпечення), надчу. за КВЕД

Середня кількість працівників 31

Адреса, телефон 01601, м. Київ, вул. Володимирська, № 42, тел. 201-21-07

Одиниця виміру: грн, грн. без десяткового знака

Складено (зробити позичку «за» у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжгалузевими стандартами фінансової звітності

Код		
19	01	01
3285406		
803910000		
150		
6499		

**Баланс (Звіт про фінансовий стан) ФФБ**  
на 31.12.2018 р.

Форма № 1

Код за ДКУД 1301001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи:	1000	—	—
первісна вартість	1001	—	—
накопичена амортизація	1002	—	—
Незавершені капітальні інвестиції	1015	—	—
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	—	—
<b>II. Оборотні активи</b>			
Залишки	1100	—	—
в т.ч.: сировинні залишки	1101	—	—
незавершене виробництво	1102	—	—
залишки продукції	1103	—	—
матеріали	1104	—	—
Поточні біологічні активи	1110	—	—
Векселі одержані	1120	—	—
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	—	—
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими цесами	1130	146417	139490
з бюджетом	1135	—	—
у тому числі у податку на прибуток	1136	—	—
Дебіторська заборгованість із маркетингових витрат	1140	—	—
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	—	—
Інші поточні дебіторська заборгованість	1155	—	—
Поточні фінансові інвестиції	1160	—	—
Гроші та їх еквіваленти	1165	3372	5937
в т.ч.: готівка	1166	—	—
рахунки в банках	1167	3372	5937
Витрати майбутніх періодів	1170	—	—
Інші оборотні активи	1190	—	—
Усього за розділом II	1195	149689	145427
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу та групи вибуття</b>	1200	—	—
<b>Баланс</b>	1300	149689	145427

Пасив	Код реша	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (найменший) капітал	1400	—	—
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	—	—
Капітал у дооцінках	1405	—	—
Додатковий капітал	1410	—	—
Резервний капітал	1415	—	—
Нерозподілений прибуток (меншкредитний збиток)	1420	—	—
Неоплачений капітал	1425	—	—
Низучений капітал	1430	—	—
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1498</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	—	—
Довгострокові кредити банків	1510	—	—
Інші довгострокові зобов'язання	1515	—	—
Довгострокові забезпечення	1520	—	—
Цільове фінансування	1525	149689	145427
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>149689</b>	<b>145427</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	—	—
Векселі інших	1605	—	—
Поточна кредиторська зборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	—	—
товарами, роботами, послугами	1615	—	—
розрахунками з обов'язком	1620	—	—
у тому числі з податку на прибуток	1621	—	—
розрахунками зі страхування	1625	—	—
розрахунками з оплати праці	1630	—	—
Поточна кредиторська зборгованість за одержаними авансами	1635	—	—
Поточна кредиторська зборгованість за розрахунками з учасниками	1640	—	—
Поточна кредиторська зборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	—	—
Поточні забезпечення	1660	—	—
Доходи майбутніх періодів	1665	—	—
Інші поточні зобов'язання	1690	—	—
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утраченими для продажу, і з групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>149689</b>	<b>145427</b>

Керівник

Головний бухгалтер



Погребной Віктор Петрович

Чулура Маргарита Миколаївна

\*Визначення в порядку, встановленому центральним органом  
вищої влади, що здійснює державну опіку у сфері статистики

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ  
(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) 2018 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 2018 року 100 % установчого капіталу Фінансової компанії належить територіальній громаді м. Києва.

***Мета діяльності***

Згідно установчих документів, Фінансова компанія створена з метою активізації роботи по залученню коштів фізичних та юридичних осіб для фінансування масового житлового будівництва, будівництва нежилих 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.zhito-invest.kiev.ua/](http://www.zhito-invest.kiev.ua/)

Кількість працівників компанії станом на 31.12.2018 року складала 31 особа.

Посадові особи мають вищу економічну освіту та свідоцтва про підвищення кваліфікації, згідно вимог Розпорядження Державної комісії з регулювання ринку фінансових послуг України від 13.07.2004 року № 1590.

На кінець звітного періоду (31.12.2018 р.), компанія не має філій, відокремлених структурних підрозділів та представництв.

Фінансова звітність складена 16.02.2019 року та затверджена до виходу 28.02.2019р. директором підприємства Погребним В.П.

### *Економічне середовище, в якому Підприємство здійснює діяльність*

У 2018 році Підприємство здійснювало діяльність в умовах нестабільної економічної ситуації в країні. 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. Ідентифікація фінансової звітності**

Фінансова звітність складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) із застосуванням принципу історичної собівартості.

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.

### 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. Основні засади організації обліку та облікової політики Підприємства

### 3.1. 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 із застосуванням міжнародних стандартів. Переказ та назви форм фінансової звітності КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» відповідають встановленим НІІ(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності». Аналіз витрат, визнаних у прибутку або збитку, здійснюється з використанням класифікації, заснованої на функції витрат, і на виконання вимог п. 105 МСБО 1 «Подання фінансової звітності» у Примітках розкривається структура витрат за характером.

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

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

#### *Нематеріальні активи*

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

Нематеріальними активами визнаються немонетарні активи, які не мають матеріальної форми, можуть бути ідентифіковані і утримуються компанією протягом періоду більше 1 року для виробництва, торгівлі, в адміністративних цілях або передачі в оренду іншим особам. Нематеріальний актив визнається, якщо є ймовірність отримання майбутніх економічних вигод та собівартість активу можна достовірно оцінити.

Нематеріальні активи первісно оцінюються за собівартістю, яка включає вартість придбання і витрати пов'язані з доведенням нематеріальних активів до експлуатації.

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

- права на знаки товарів і послуг

### 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. Основні засади організації обліку та облікової політики Підприємства

### 3.1. 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 дозволитиме 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. Із застосуванням міжнародних стандартів. Перелік та назва форм фінансової звітності КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» відповідають встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності». Аналіз витрат, визнаних у прибутку або збитку, здійснюється з використанням класифікації, заснованої на функції витрат, і на виконання вимог п. 105 МСБО 1 «Подання фінансової звітності» у Прямійках розкривається структура витрат за характером.

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

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

#### *Нематеріальні активи*

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

Нематеріальними активами визнаються немонетарні активи, які не мають матеріальної форми, можуть бути ідентифіковані і утримуються компанією протягом періоду більше 1 року для виробництва, торгівлі, в адміністративних цілях або передачі в оренду іншим особам. Нематеріальний актив визнається, якщо є ймовірність отримання майбутніх економічних вигод та собівартість активу можна достовірно оцінити.

Нематеріальні активи первісно оцінюються за собівартістю, яка включає вартість придбання і витрати пов'язані з доведенням нематеріальних активів до експлуатації.

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.

Наступні витрати на нематеріальні активи збільшують їх собівартість, якщо:

- існує ймовірність що ці витрати призведуть до генерування активом майбутніх економічних вигод, які перевищать його початкове оцінений рівень ефективності;

- якщо витрати можливо достовірно оцінити і віднести на відповідний актив.

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

Нематеріальні активи амортизуються прямолінійним методом протягом очікуваного строку їх експлуатації.

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

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

### *Основні засоби*

Фінансова компанія визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 6000 грн.

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

Основні засоби обліковуються за об'єктами. Об'єкти основних засобів класифікуються в окремі групи. Готові до експлуатації об'єкти, які планують використовувати в складі основних засобів, до моменту початку експлуатації обліковуються в складі класу придбання, але не введення в експлуатацію основних засобів.

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

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 по групам однорідних об'єктів основних засобів визначається керівництвом Фінансової компанії за окремим розпорядженням.

Нарахування амортизації по об'єктам основних засобів здійснюється за прямолінійним методом, з врахуванням строку корисного використання цього об'єкта.

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

Витрати на обслуговування, експлуатацію і ремонт основних засобів списують на затрати періоду по мірі їх виникнення.

Вартість суттєвих оновлень і удосконалення основних засобів капіталізується. Якщо при зміні одного із компонентів складних об'єктів основних засобів виконані умови визнання матеріального активу, то відповідні витрати додаються до балансової вартості складного об'єкта, а операція по заміні розглядається як реалізація (вибуття) старого компонента.

### *Запаси*

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

Собівартість придбаних в третіх осіб запасів складається з вартості придбання і інших витрат, безпосередньо пов'язаних з їх придбанням.

Для обліку вибуття запасів застосовується метод ФІФО.

Запаси оцінюють за меншою з таких двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації. Транспортно-заготівельні витрати не обліковуються окремо і включаються безпосередньо до собівартості запасів.

#### *Грошові кошти та їх еквіваленти*

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися в національній.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умов 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.

#### *Фінансові інструменти.*

Визнання, оцінка, подання та розкриття інформації щодо фінансових інструментів здійснюється у відповідності до вимог МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання інформації», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Підприємство застосовує МСФЗ 9 починаючи з 01 січня 2018 р. ретроспективно, згідно з МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки», з винятками, передбаченими пунктами 7.2.4—7.2.26 і 7.2.28. МСФЗ 9 не застосовується до об'єктів, визнання яких уже було припинене на

дату першого застосування.

Підприємство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання тоді й лише тоді, коли воно стає стороною договірних положень щодо інструмента.

Підприємство припиняє визнання фінансового активу тоді й лише тоді, коли:

- спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або
- Підприємство перає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу; або

- Підприємство зберігає за собою договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу, але бере на себе договірне зобов'язання виплачувати грошові потоки одному або кільком одержувачам.

Підприємство припиняє визнання фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання) тоді й лише тоді, коли воно погашається: тобто тоді, коли зобов'язання, передбачене договором, виконано або анульовано, або коли сплив термін його виконання.

Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання), яке було погашено або передано іншій стороні, та виплаченою компенсацією, включаючи будь-які передані негрошові активи або прийняті зобов'язання, визнається в прибутку або збитку.

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 на основі обох таких критеріїв:

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

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю в разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків;
- договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід у разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів, і
- договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо він не оцінюється за амортизованою собівартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Підприємство під час первісного визнання має право безвідклично призначити фінансовий актив як такий, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо таке рішення усуває або значно зменшує невідповідність в оцінці або визнанні, що в іншому випадку виникла б при оцінці активів або зобов'язань, або при визнанні прибутків і збитків за ними на різних основах.

Підприємство здійснює класифікацію всіх фінансових зобов'язань як таких, що в подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, за винятком:

- фінансових зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток;
- фінансових зобов'язань, що виникають у разі невідповідності передавання фінансового активу критеріям для припинення визнання або в разі застосування підходу подальшої участі;

Підприємство здійснює перекласифікацію всіх охоплених відповідними змінами фінансових активів тоді й лише тоді, коли вона змінює свою бізнес-модель управління фінансовими активами.

Якщо Підприємство проводить перекласифікацію фінансових активів, вона застосовує перекласифікацію перспективно, починаючи з дати перекласифікації. Підприємство не переглядає визнані раніше прибутки, збитки (включаючи прибутки або збитки від зменшення корисності), або проценти.

#### *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», при цьому

основується спрощення практичного характеру щодо незастосування її коригувань, якщо в момент укладення угоди очікується, що період між поставкою і оплатою складе не більше 12 місяців.

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.

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

### 6.1. Грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на 31 грудня

	2017 р.	2018 р.
Готівка	-	-
Поточні рахунки в національній валюті	364778	125760
Депозитні рахунки «до запитання» в національній валюті		
Еквіваленти грошових коштів		
Усього		
Довідково: загальна сума списаних (визнаних витратами)		
Довідково: грошові кошти та їх еквіваленти, недоступні для використання	-	-

### 6.2 Дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня

	2017 р.	2018 р.
Чиста сума дебіторської заборгованості за товари, роботи,	2472	1484
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	12	18
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	418457	559709

Грошові потоки, пов'язані із короткостроковою дебіторською заборгованістю, не дисконтуються.

Аналіз заборгованості за строками погашення:

Заборгованість із строками погашення

	Сума
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1484
У тому числі: із строком погашення до 12 місяців	13
із строком погашення 12 – 18 місяців	14

<i>із строком погашення 18 – 36 місяців</i>	1457
<b>Інша поточна дебіторська заборгованість</b>	<b>559709</b>
<i>У тому числі: із строком погашення до 12 місяців</i>	322501
<i>із строком погашення 12 – 18 місяців</i>	10602
<i>із строком погашення 18 – 36 місяців</i>	227206

### **6.3. Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками**

*За рік, що закінчився 31 грудня*

**2017 р.**                      **2018 р.**

*Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками*

**Усього**

-                                      -

### **6.4. Дохід від реалізації та собівартість**

Доходи від реалізації продукції, товарів та надання послуг визнається в звітному періоді, коли реально були реалізовані товари або замовник отримав послугу у повному обсязі.

*За рік, що закінчився 31 грудня*

**2017 р.**

**2018 р.**

*Дохід від відступлення майнових прав (на об'єкти будівництва)*

114

30928

*Дохід від реалізації послуг*

3773

6958

**Всього доходи від реалізації**

**3887**

**37886**

*Собівартість реалізації*

*За рік, що закінчився 31 грудня*

**2017 р.**

**2018 р.**

*Собівартість реалізованих послуг*

1597

33092

**Всього собівартість реалізації**

**1597**

**33092**

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

*За рік, що закінчився 31 грудня*

**2017 р.**

**2018 р.**

*Інші операційні доходи: в т.ч.*

33

7

*Доходи від виконання судового збору*

33

7

**Усього інших операційних доходів**

**33**

**7**

*Інші операційні витрати*

218

9063

*В т. ч. створення резерву сумнівних боргів*

0

8492

**Усього інших операційних витрат**

**218**

**9063**

**Результат іншої операційної діяльності**

*За рік, що закінчився 31 грудня*

**2017 р.**

**2018 р.**

*Доходи від отриманих відсотків*

8607

21189

**Усього фінансових доходів**

**8607**

**21189**

**Результат фінансової діяльності**

**8607**

**21189**

**Адміністративні витрати, витрати на збут, інші операційні витрати****Адміністративні витрати**

За рік, що закінчився 31 грудня

2017 р.  
39292018 р.  
5040

3929

5040

**Усього адміністративних витрат****Склад адміністративних витрат за елементами:**

За рік, що закінчився 31 грудня

2017р.

2018р.

Матеріальні витрати

309

362

Витрати на персонал

2786

3737

Амортизація

44

133

Інші витрати

790

808

**Усього адміністративних витрат**

3929

5040

**Витрати на збут**

За рік, що закінчився 31 грудня

2016 р.  
35602017 р.  
4047**Усього витрат на збут**

3560

4047

**Склад витрат на збут за елементами:**

За рік, що закінчився 31 грудня

2017р.

2018р.

Матеріальні витрати

163

270

Витрати на персонал

1962

2622

Амортизація

25

101

Інші витрати

1408

1054

**Усього витрат на збут**

3560

4047

**Інші операційні витрати**

За рік, що закінчився 31 грудня

2017 р.  
2182018 р.  
9063**Усього інші операційні витрати**

218

9063

**Склад інших операційних витрат за елементами:****Склад витрат на збут за елементами:**

За рік, що закінчився 31 грудня

2017р.

2018р.

Матеріальні витрати

0

0

Витрати на персонал

0

0

Амортизація

0

0

Інші витрати

218

9063

**Усього інших операційних витрат**

218

9063

6.7. Основні засоби

Групи основних засобів	Код рядка в	Залишок на початок року		Надішло за рік	Переоцінка (доцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Народилися амортизації за рік	Витрати від значення експертності за рік	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		у тому числі		
		періодична вартість	знос		періодичної зносу (періодичної вартості)	періодична знос (періодична вартість)	12	13			періодична знос (періодична вартість)	14	15	16	17	18	19
1	2																
Земельні ділянки	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Інвестиційна нерухомість	105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Будівля, споруди та передавальні пристрої	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Машини та обладнання	130	767	614	206	0	0	0	0	69	0	(1)	951	672	0	0	0	0
Транспортні засоби	140	637	652	542	0	0	0	0	40	0	(4)	1375	697	0	0	0	0
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	272	264	21	0	0	0	0	3	0	0	293	267	0	0	0	0
Телевізори	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Бататоричні засади	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші основні засоби	180	450	382	0	0	0	0	0	8	0	0	450	390	0	0	0	0
Еквітаційні фонди	190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Малі цінні папери	200	222	141	65	0	0	0	0	145	0	0	287	287	0	0	0	0
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Природні ресурси	220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Інвентарна тару	230	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Предмети прокату	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші необоротні матеріальні активи	250	30	30	0	0	0	0	0	0	0	0	30	30	0	0	0	0
Разом	260	2565	2083	833	0	0	0	0	265	0	(5)	3856	2343	0	0	0	0

За 2018 рік було здійснено капітальних інвестицій в основні засоби на 833 тис.грн., з них – введено в експлуатацію – на 833 тис.грн.

#### 6.8. Амортизація

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

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

#### 6.9. Нематеріальні активи

<i>За рік, що закінчується 31 грудня</i>	<i>2017 р.</i>	<i>2018 р.</i>
<i>Інші нематеріальні активи</i>	<i>646</i>	<i>642</i>

<i>Вартість придбання</i>	<i>Інші нематеріальні активи</i>
Залишок на 01.01.2018 року	646
Придбання	-
Вибуло за рік	4
Власні розробки	-
Вибуття або декласифікація у призначені для продажу	-
Інше (вказати)	-
Залишок на 31.12.2018 року	642

<i>Нарахована амортизація</i>	<i>Інші нематеріальні активи</i>
Залишок на 01.01.2018 року	629
Нараховано за рік	7
Вибуло за рік	4
Залишок на 31.12.2018 року	632

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

#### 6.10. Запаси

<i>За рік, що закінчується 31 грудня</i>	<i>2017 р.</i>	<i>2018 р.</i>
<i>Сировина і матеріали</i>	<i>65</i>	<i>58</i>
<i>Купівельні запаси фабрикатами та виробами комплектуючі</i>	<i>0</i>	<i>0</i>



Паливо	33	88
Тара і тарні матеріали	0	0
Застосні частинки	39	6
Поточні біологічні активи	0	0
Малоцінні та швидкозношувані предмети	20	87
Незавершене виробництво	0	0
Готова продукція	0	0
Товари	390109	390155
<b>Разом</b>	<b>390109</b>	<b>390394</b>

#### 6.11. Капітал

За рік, що закінчується 31 грудня	2017 р.	2018 р.
Статутний капітал	645000	645000

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

#### 6.12. Інші компоненти власного капіталу

За рік, що закінчується 31 грудня	2017 р.	2018 р.
Резервний капітал	38324	38966
Додатковий вкладений капітал	0	0
Інший додатковий капітал	192342	197353
<b>Разом</b>	<b>230666</b>	<b>236319</b>

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

#### 6.13. Нерозподілений прибуток і дивіденди

За рік, що закінчується 31 грудня	2017 р.	2018 р.
Залишок на початок періоду	0	0
Прибуток за період	2637	6417
Депривація необоротних активів	0	0
Інші зміни	0	0
Залишок на кінець періоду	0	0

#### 6.14. Поточні зобов'язання

За рік, що закінчується 31 грудня	2017 р.	2018 р.
Зобов'язаність постачальниками (робіт, послуг)	7	55
Зобов'язаність за отриманнями від покупців акцій/облігацій	7	82
<b>Поточні зобов'язання з розрахунками з:</b>		

- бюджетом	406	1678
- зі страхування	0	0
- з одержки праці	13	28
- учасниками	0	0
- поточні забезпечення	273	503
- інші поточні зобов'язання	167989	98416
<b>Разом</b>	<b>168695</b>	<b>100757</b>

### 6.15. Податок на прибуток

За рік, що закінчується 31 грудня	2017 р.	2018 р.
Поточний податок на прибуток		
Витрати з поточного податку на прибуток	59	1423
Всього	59	1423

## 7. Розкриття іншої інформації

### 7.1. Операції з пов'язаними сторонами

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

- 1) підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Підприємством; асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Підприємство є контрольованим учасником;
- члени провідного управлінського персоналу Підприємства;
- близькі родичі особи, зазначеної в 1) та 4) компанії, що контролюють Підприємство або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Підприємстві;

програми виплат по закінченні трудової діяльності працівників підприємства або іншого суб'єкта господарювання, який є пов'язаною стороною Підприємства

У 2018 році мали місце операції з членами провідного управлінського персоналу в частині розрахунків, пов'язаних з оплатою праці. Нарахування оплати праці керівнику Фінансової компанії здійснювалось в межах Контракту б/н від 08.06.2015р., іншим членам провідного управлінського персоналу - згідно колективного договору та наявних положень про оплату праці Фінансової компанії.

### 7.2. Умовні зобов'язання та невизнані контрактні зобов'язання

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

### 7.3. Судові процеси

Фінансова компанія є відповідачем у судових спрах 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 спрах 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 також 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 сегмента, 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 справедливую вартість чистих активів.

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

### 7.4.3. Ризик ліквідності

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

Для управління ризиком ліквідності Фонду контролюються обсяги ліквідних активів,

які можуть бути конвертовані у грошові кошти упродовж п'яти днів.

**Аналіз активів та зобов'язань за строками їх погашення**

	31.12.2017 р.		31.12.2018 р.	
	менше ніж 5 днів	більше ніж 5 днів	менше ніж 5 днів	більше ніж 5 днів
Грошові кошти та їхні еквіваленти	-	-	-	-
Депозити	-	354500	-	60000
Інші активи	-	-	-	-
Усього активів	-	354500	-	60000
Поточні зобов'язання*	-	-	-	-
Розрив (активи мінус зобов'язання)	-	354500	-	60000

**7.5. Події після звітної дати**

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

**8. Розкриття інформації щодо майна, яке перебуває в управлінні**

Крім фінансової звітності щодо власного майна КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ», фінансовою компанією обліковуються кошти, передані установниками Фондів фінансування будівництва (ФФБ), за якими Національній комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг подається «Баланс щодо майна, що перебуває в управлінні» станом на 31 грудня 2018 року.

Станом на 02 січня 2018 року у Фінансовій компанії функціонувало 10 ФФБ (виду А) житлових будинків. Протягом року – створено 2 ФФБ. Закрито – 1 ФФБ.

Таким чином, протягом 2018 року у КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» функціонувало 11 ФФБ. Для кожного з цих фондів затверджені Правила фонду фінансування будівництва. Згідно з вимогами зазначених правил Фінансовою компанією укладено договори з забудовниками про організацію спорудження об'єктів будівництва та договори з довірцями про участь у Фондах фінансування будівництва.

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

Директор

Головний бухгалтер



Віктор ПОГРЕБНОЙ

Маргарита ЧУПРУН