

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ЖИТЛОІНВЕСТБУД"

ЗАЯВА КЕРІВНИЦТВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПІДГОТОВКУ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВАРИСТВА ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за підготовку фінансової звітності Товариства, яка достовірно відображає фінансове положення Товариства станом на 31 грудня 2022 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів і зміни в капіталі, за рік, що закінчився цією датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності Товариства згідно МСФЗ керівництво несе відповідальність за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх наступне застосування;
- Застосування обґрунтованих облікових оцінок і розрахунків;
- Дотримання вимог МСФЗ чи розкриття суттєвих відхилень від МСФЗ в примітках до консолідованої фінансової звітності Товариства;
- Підготовку фінансової звітності згідно МСФЗ, виходячи з припущення, що Товариство буде продовжувати свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке припущення не буде правомірним;
- Облік і розкриття в фінансовій звітності всіх операцій між пов'язаними сторонами;
- Облік і розкриття в фінансовій звітності всіх подій після дати балансу, які потребують коригування і розкриття;
- Розкриття всіх претензій в зв'язку з судовими позовами, які були, чи, можливо будуть в найближчому майбутньому;
- Достовірне розкриття в фінансовій звітності інформації про усі отримані кредити.

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

- Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної системи внутрішнього контролю;
- Ведення бухгалтерського обліку та подання фінансової звітності;
- Прийняття заходів в рамках своєї компетенції для захисту активів Товариства;
- Виявлення і попередження фактів шахрайства та інших зловживань.

Фінансова звітність на 31 грудня 2022 року, підготовлена згідно МСФЗ, затверджена до випуску керівництвом Товариства 08.02.2023 року та рішенням власника Товариства № 1 від 08 лютого 2023 року.

Від імені Товариства
Директор ТОВ «ФК «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»

Киричок С.В.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ЖИТЛОІНВЕСТБУД"

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31.12.2022 року

І. Інформація про ТОВ " ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ЖИТЛОІНВЕСТБУД "

Повна назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»
Скорочена назва	ТОВ «ФК «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»
Дата державної реєстрації	12 травня 2006 року
Номер запису в СДР	16731050024003208
Юридична та фактична адреса	29000, Хмельницька область, м. Хмельницький, вулиця Європейська, будинок 5, кімната 51
Код ЄДРПОУ	34382488
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Форма власності	Приватна
Види діяльності за КВЕД	66.19 – Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення (основний); 64.99 – Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення)
Розмір статутного капіталу	19795,0 тис. грн.
Перелік учасників (частка учасників)	Кіперман Михайло Семенович (100%)
Ліцензії	Ліцензія на право здійснення діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, видана розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг №3177 від 15.12.2015 року - безстрокова
Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	ФК №118 від 23.11.2006 року
Рішення про внесення до відповідних реєстрів, ведення яких здійснює НКЦПФР	№341 від 01.07.2020 року, додаток №2

Середня чисельність працівників у 2022 році складала 6 працівників.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД» (надалі – Товариство), як фінансова установа, зареєстроване в Державному реєстрі фінансових установ 23.11.2006 року за реєстраційним №13101856 (свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серія ФК №118). Рішенням НКЦПФР №341 від 01.07.2020 року Товариство внесене до відповідних реєстрів, ведення яких здійснює НКЦПФР (додаток №2).

Товариство згідно із вимогами чинного законодавства України є фінансовою установою, виключним предметом діяльності якої є залучення коштів установників управління

майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. Товариство для здійснення своєї діяльності отримує необхідну ліцензію в порядку, встановленому чинним законодавством України.

Товариство є управителем фондів фінансування будівництва та від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із чинним законодавством України, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Для цього Товариство укладає договір із забудовником, згідно з яким перераховує йому частинами (згідно графіку) потрібні для спорудження об'єкту кошти, в той же час, контролюючи їх використання та хід будівництва.

Відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» Товариство утворює фонди фінансування будівництва типу «А» (надалі – ФФБ), в яких поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. Фонди фінансування будівництва не є юридичними особами. Товариству надано повноваження з управління таких фондів. Кожний ФФБ має відкритий окремий рахунок в банку, на якому утримуються кошти, що не були інвестовані в будівництво.

У Товариства немає відокремлених підрозділів та філій, материнських/дочірніх компаній.

2. Економічне середовище, в умовах якого Товариство здійснювало свою діяльність

Головним та визначальним ризиком повномасштабної війни для України стала втрата людського капіталу, котра відбулася внаслідок потужної міграції людей – як за кордон, так і всередині країни. Чимало кваліфікованих та продуктивних працівників фактично вибули з виробничого процесу. Різко збільшилося безробіття, за деякими оцінками – досягло близько 30 %, зросло навантаження на систему соціального захисту. При цьому ринку праці притаманна розбалансованість у професійно-кваліфікаційному та регіональному вимірах.

Серед вагомих чинників переміщень людей – масові руйнування житла та соціальної / комунальної інфраструктури, що призвело до різкого погіршення якості життя, а в умовах зими – й унеможливлення проживання на територіях, звільнених від окупантів, або тих, котрі перебувають у зонах, наближених до бойових дій, чи у прикордонних з Росією громадах.

Війна призвела до значного скорочення виробництва – спад ВВП, за оцінками, перевищить 30 %, більш ніж на третину скоротиться промислове виробництво, причому в деяких секторах (наприклад, у металургії), скорочення сягає 70 %, що зумовлено як фактичною втратою частини виробничого потенціалу, так і руйнуванням логістичних ланцюгів. Через бойові дії звузилася агровиробництво. Агросектор втратив частину врожаю, зниженого через бойові дії, різко ускладнилося якісне зберігання врожаю в умовах звуження можливостей експорту агропродукції.

Ознакою воєнних ризиків стало різке порушення ланцюгів постачання та збуту через фактичне руйнування частини транспортної інфраструктури, погіршення якості транспортних комунікацій (перевантаження напрямів), унеможливлення транспортування переважної більшості товарів морським шляхом, втрата сегментів, пов'язаних з ринками Росії та Білорусі.

В останньому кварталі 2022 р. різко посилюється ризик дефіциту енергетичних ресурсів унаслідок підспрямованого руйнування ворогом енергетичної інфраструктури України. Критичний стан в енергетиці дається взнаки як у виробничій, так і у соціальній сферах. Хоча технологічно рівень ризиковості втрати централізованого енергопостачання

розподілений по секторах вельми нерівномірно, дається ознаки загальне зниження економічної активності та погіршення ділових очікувань в умовах загрози тривалих блекаутів.

Відбулося значне зростання собівартості більшості виробничих процесів, серед основних рушіїв якого – здорожчання енергоресурсів, іншої сировини, логістики, подорожчання імпортованих складових частин через девальвацію гривні, вищі ризики, зумовлені воєнним часом. Це сформувало потужні інфляційні тренди – зі зростанням річного показника інфляції до понад 30 %. Підсилено їх було впливом девальвації на рівень цін експортноорієнтованої продукції – в міру розблокування можливостей її експорту.

Значно скоротився сукупний попит. На 34 % за 2022 р. скоротився товарний експорт. Причому першопричинами були як скорочення експортного виробництва, так і ускладнення експортної логістики, зокрема обмежена пропускна спроможність західного кордону України. Через погіршення платоспроможності домогосподарств в умовах втрати роботи знизився споживчий попит. Спостерігається стагнація інвестицій, зумовлена високою невизначеністю та втратою фінансових ресурсів підприємств.

У фінансовій сфері основними ризиками варто визнати рекордне збільшення дефіциту державного бюджету (31,7 % ВВП) та державного боргу, через збільшення видатків на оборону – близько 20 % ВВП – й соціальні потреби. А також через вимушене проведення значної податкової лібералізації у перші місяці війни, що призвело до недоотримання потенційних ресурсів як центрального, так і місцевих бюджетів.

В умовах війни значно скоротилося банківське кредитування, що надається за стандартних ринкових умовах. Таке скорочення розпочалося внаслідок погіршення платоспроможності позичальників та зростання ризиків. Проте надалі гальмування розвинулося через різке підвищення облікової ставки НБУ та переорієнтації в цих умовах значних коштів банків на безризикові фінансові інструменти (депозитні сертифікати) НБУ.

Надіння ВВП України за підсумком 2022 року оцінюється на рівні 30,4% [±2%], що є кращим показником, ніж передбачалось за попередніми прогнозами.

За попередньою оцінкою аналітиків Міністерства економіки (з використанням непрямих методів розрахунку та інструментів моделювання), зробленою з урахуванням оперативної оцінки Держстату реального ВВП за 3 квартали 2022 року (у I кварталі 2022 року зменшення порівняно з I кварталом 2021 року на 15,1%, у II кварталі 2022 року – на 37,2%, у III кварталі 2022 року – на 30,8% відповідно), надіння ВВП за підсумком 2022 року оцінюється на рівні 30,4% [±2%] (зростання на 3,4% у 2021 році). Це є об'єктивно найгіршим результатом часів незалежності, втім кращим, ніж очікували більшість експертів на початку повномасштабного вторгнення, коли оцінки варіювалися в межах 40-50% падіння ВВП і глибше.

При цьому у грудні падіння ВВП оцінено на рівні - 34 [±2%], що є дещо кращим, ніж оцінки за листопад (падіння ВВП на рівні 37 [±2%]) (відповідно IV квартал падіння на рівні 35,5 [±2%]), ураховуючи певну стабілізацію ситуації з енергопостачанням після обстрілів у листопаді. Втім подальші терористичні ракетні атаки з боку РФ завдали хоч і не критичних, втім пошкоджень (зокрема, енергетичній інфраструктурі), що продовжувало чинити тиск на настрої бізнесу та його активність.

Війна суттєво розхитала ринок нерухомості в Україні. З 24 лютого 2022 року до січня 2023 року було продано лише 47 тисяч квартир та будинків. Обсяг продажу житлової нерухомості впав на 46%. Утім, галузь все-таки змогла вистояти та нині потрохи оговтується після потрясінь. У перші місяці повномасштабної війни ринок нерухомості в Україні повністю зупинився. Хоч якась активізація почалась лише на початку літа. Здебільшого люди хотіли пролавати своє майно, а не купувати нове. Для цього було дві причини: людям терміново потрібні були гроші або деякі українці виїжджали з країни та не планували повертатись. Якщо до війни люди охоче купували квартири ще на етапі будівництва, то нині таких інвестицій пообоюється. На це також є дві основні причини: люди бояться, що будинок так і не добудують (наприклад, через ракетний удар, окупацію

або банкрутство забудовника): величезній кількості внутрішньо переміщених осіб житло потрібне тут і зараз. Покупці стали частіше цікавитись квартирами та будинками, які знаходяться якомога далі від об'єктів критичної інфраструктури та знаходяться на невисоких поверхах.

Внаслідок часткової втрати платоспроможності довіртелів, в забудовників суттєво зменшився продаж нових квартир, в результаті чого знизився розмір винагороди управителю за здійснення операцій з управління конгтами, передаваними в управління.

3. Основа підготовки фінансової звітності

Основою підготовки фінансової звітності є чинні міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та тлумачення, розроблені Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності.

Фінансова звітність складена на основі достовірності подання, безперервності діяльності, розгорнутого подання активів та зобов'язань, нарахування, періодичності та послідовності в поданні.

Функціональною валютою фінансової звітності є гривня.

Фінансова звітність складена в тисячах гривень.

Пакет фінансової звітності включає:

1. Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2022 р.
2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2022 рік.
3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2022 рік.
4. Звіт про власний капітал за 2022 рік.
5. Примітки до фінансової звітності за 2022 рік, стислий виклад облікових політик та інша пояснювальна інформація.

Фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року є фінансовою звітністю, складеною у повній відповідності з МСФЗ, при цьому принцип зіставності шляхом надання порівняльної інформації реалізований Товариством наступним чином:

- При складанні Балансу (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2022 року, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2022 рік та Звіту про рух грошових коштів за 2022 рік Товариством надається порівняльна інформація за 2021 рік, яка була надана при складанні фінансової звітності за МСФЗ за 2021 рік;
- При складанні Звіту про власний капітал за 2022 рік, Товариством надається інформація щодо розміру власного капіталу станом на початок 2022 року, та додатково надається Звіт про власний капітал за 2021 рік.

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31.12.2022 року включає показники діяльності ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛЮІНВЕСТБУД».

4. Припущення про безперервність діяльності

У звітному періоді Товариство працювало в досить нестабільному середовищі, створеному економічними та політичними факторами в Україні. При складанні цієї фінансової звітності враховувався вплив відомих факторів та таких, які можливо оцінити, на фінансовий стан і результати діяльності Товариства у звітному періоді та у майбутньому. Керівництво не може передбачити всі зміни, які можуть мати вплив на економіку в цілому, а також те, які наслідки вони можуть мати для Товариства в майбутньому. Наслідки російського військового вторгнення в Україну неможливо визначити в масштабах України в цілому. У випадку неконтрольованого розвитку подій збройна агресія російської федерації може мати негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства. Товариство здійснює господарську діяльність в регіоні, що не охопленій активними бойовими діями. На думку управлінського

персоналу, застосування припущення щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі є прийнятним.

Складаючи фінансову звітність керівництво оцінило здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі з урахуванням всієї доступної інформації про майбутнє, враховуючи можливі результати подій та зміни умов та реально можливі відповіді на такі події та умови. Ці міркування включають, серед іншого, наслідки будь-якого тимчасового припинення або згорання діяльності Товариства, можливі обмеження на діяльність, які можуть бути накладені урядом в майбутньому, поточну економічну невизначеність та ринкові умови, які посилюються наслідками війни, в тому числі наслідки довгострокових структурних змін на ринку. При цьому керівництво врахувало події та умови після закінчення звітного періоду, що відбулися до дати затвердження фінансової звітності.

Ця фінансова звітність підготовлена спираючись на впевненість керівництва в тому, що воно буде провадити звичайну господарську і операційну діяльність протягом наступних 12 місяців з моменту складання цієї фінансової звітності, виходячи з припущення безперервної діяльності, що передбачає використання активів та погашення зобов'язань в ході звичайної господарської діяльності. Товариство не має намірів ані потреби ліквідуватися або суттєво звужувати масштаби своєї діяльності. Керівництво вважає, що здійснює всі заходи, необхідні для підтримки стабільної діяльності та розвитку Товариства. Дана фінансова звітність не включає коригувань, які можуть мати місце в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі і зможуть бути оцінені.

5. Істотні судження, припущення, оцінки

Істотні судження в процесі застосування облікової політики

При підготовці фінансової звітності управлінський персонал Товариства робить певні професійні судження, оцінки та припущення, які мають вплив на суми активів та зобов'язань, визначення доходів та витрат звітного періоду, розкриття умовних активів та зобов'язань на дату підготовки фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження. Ці судження, серед іншого, включають правомірність застосування припущення щодо здатності вести свою діяльність на безперервній основі. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок.

Якщо відсутній МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво застосовує 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 Товариства;
- 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 здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятість наведених далі джерел та враховує їх у незвідному порядку:

- а) вимоги в МСФЗ, у яких 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 здійснення судження управлінський персонал Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийнятті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Основні джерела невизначеності оцінок

Нижче наведені ключові припущення щодо майбутнього, а також основні джерела невизначеності оцінок на кінець звітного періоду, які мають істотний ризик стати причиною внесення суттєвих коригувань до балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року:

- строки корисного використання основних засобів

Оцінка строків корисного використання об'єктів основних засобів залежить від професійного судження керівництва, яке засноване на досвіді роботи з аналогічними активами. При визначенні строків корисного використання активів управлінський персонал бере до уваги умови очікуваного використання активів, моральний знос, фізичний знос, умови праці, в яких будуть експлуатуватись дані активи. Зміна будь-якої з цих умов або оцінок може в результаті привести до коригування майбутніх норм амортизації.

- відстрочені податкові активи

Суми і терміни сторнування тимчасових різниць залежать від прийняття істотних суджень управлінського персоналу Товариства на підставі оцінки майбутньої облікової та податкової вартості основних засобів.

Відстрочені податкові активи визнаються для всіх невикористаних податкових збитків в тій мірі, в якій ймовірно отримання оподаткованого прибутку, за рахунок якого можливо буде реалізувати дані збитки. Від управлінського персоналу вимагається прийняття істотного професійного судження при визначенні суми відстрочених податкових активів, які можна визнати, на основі очікуваного терміну і рівня оподаткованих прибутків з урахуванням стратегії майбутнього податкового планування.

Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

а) Вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів показників кредитоспроможності контрагентів коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій, та

б) Вплив зміни в оцінках на активи, відображені в Звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових коригувань мала б історичний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Товариства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку керівництва є прийнятним та необхідним.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливую вартість.

Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів в. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожен звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/ для кредитно - знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане простроченим. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічним для позичальника (наприклад, здійснення модифікацій або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково звітність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовими інструментами просто на підставі того, що він вважається інструментом із низьким кредитним ризиком, у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба визнання очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків витрат в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості заборгованості. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- вартості грошей у часі;
- вартості джерел, які залучаються для кредитування, які вимагають різні рівні компенсації;
- фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому витрат.

Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що складалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи піддають сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін та угоди. Товариство не створювало резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

6. Основні положення облікової політики

При підготовці фінансової звітності були застосовані наступні положення облікової політики:

Облік фінансових інструментів

Товариство визнає такі категорії фінансових інструментів:

- дебіторська заборгованість;
- грошові кошти;
- кредиторська заборгованість;
- власні частки статутного капіталу.

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента.

Після первісного визнання фінансові активи та фінансові зобов'язання Товариство оцінює:

- фінансові активи за справедливою вартістю з відображенням переоцінки у складі прибутків і збитків – за справедливою вартістю;
- довгострокова дебіторська заборгованість – за амортизованою собівартістю (метод ефективної ставки відсотка);
- фінансові зобов'язання за справедливою вартістю з відображенням переоцінки у складі прибутків і збитків – за справедливою вартістю;
- інші довгострокові фінансові зобов'язання – за амортизованою собівартістю (метод ефективної ставки відсотка).

Компонентами грошових коштів та їх еквівалентів є готівка в касі та грошові кошти на рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція вважається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж на три місяці з дати придбання.

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю яка дорівнює їх номінальній вартості.

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації), ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

Облік дебіторської заборгованості

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство є час стороною контрактних відношень щодо цього інструменту.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Подальша оцінка дебіторської заборгованості, термін дії якої згідно договору більше 12 місяців - виконується за справедливою або амортизованою вартістю. Пріоритетною є оцінка за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної ставки процента.

При первісному визнанні, Товариство оцінює торговельну дебіторську заборгованість за ціною операції, якщо торговельна дебіторська заборгованість не містить значного компоненту фінансування.

Товариство може застосувати практичний прийом, який не передбачає обов'язкового коригування об'єктивної суми компенсації з метою урахування істотного компонента фінансування, якщо Товариство очікує, на момент укладення договору, що період між часом, коли Товариство передає об'єктивний товар або послугу клієнтові, та часом, коли клієнт платить за такий товар або послугу, становитиме не більше одного року.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Для фінансових активів, які є істотними, резерви створюються на основі індивідуальної оцінки окремих дебіторів, для фінансових активів, суми яких індивідуально не є істотними - на основі групової оцінки. Фактори, які Товариство розглядає при визначенні того, чи є у нього об'єктивні свідчення наявності збитків від зменшення корисності, включають інформацію про тенденції непогашення заборгованості у строк, ліквідність, платоспроможність боржника.

У разі змін дебіторської заборгованості, що мають місце на звітну дату, такі зміни визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

Клас активу	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Торговельна дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за ціною операції, тобто величиною компенсації, на яку Товариство очікує мати право в обмін на передачу клієнтові товарів або послуг, за винятком сум, зібраних від імені третіх сторін	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку-фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Облік основних засобів

Товариство визнає такі класи основних засобів
- будівлі, споруди, передавальні пристрої;

- машини та обладнання;
- транспортні засоби;
- інструменти, прилади, інвентар;
- інші основні засоби.

Товариство визнає матеріальні активи основними засобами, якщо вони утримуються з метою використання їх у процесі надання послуг або для адміністративних цілей, які, як очікується, використовуватимуться протягом більше ніж одного року.

Товариство оцінює основні засоби після їх визнання за моделлю переоцінки для основних засобів, справедливу вартість яких можна достовірно оцінити. В цьому випадку основні засоби обліковуються за переоціненою вартістю, якою є справедлива вартість на дату переоцінки, за вирахуванням подальшої накопиченої амортизації та подальшого накопиченого збитку від зменшення корисності.

Якщо основні засоби мають вузькоспеціалізований характер і рідко продаються на відповідному ринку в Україні, то справедлива вартість цих основних засобів визначається на підставі амортизованої вартості.

При нарахуванні амортизації основних засобів Товариство використовує метод прямолінійного списання, при якому вартість об'єкта списується однаковими частками протягом усього періоду його експлуатації.

Облік нематеріальних активів

Товариство визнає такі класи нематеріальних активів

- комп'ютерне програмне забезпечення;
- ліцензії;
- інші нематеріальні активи.

Товариство оцінює нематеріальні активи після їх визнання за моделлю собівартості, яка передбачає відображення нематеріального активу у фінансовій звітності за його собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

При нарахуванні амортизації нематеріальних активів Товариство використовує прямолінійний метод, при якому вартість об'єкта списується однаковими частками протягом усього періоду його експлуатації.

Облік запасів

Товариство визнає такі групи запасів:

- інші матеріали;

Товариство використовує систему постійного обліку запасів.

Товариство для оцінки вибуття інших матеріалів використовує метод FIFO (перше надходження-перший збиток).

У фінансовій звітності запаси відображаються за найменшою з двох оцінок: собівартістю або чистою вартістю реалізації.

Списання балансової вартості запасів до чистої вартості їх реалізації Товариство відображає шляхом створення резерву (забезпечення) знецінення запасів.

Облік зменшення корисності активів

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитись. Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковується за переоціненою вартістю. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінились попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової

вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

Облік фінансових інвестицій

Фінансові інвестиції оцінюються під час первісного визнання за собівартістю, а у подальшому за справедливою вартістю (собівартістю або амортизованою собівартістю). Первісною оцінкою фінансових інвестицій є їхня собівартість, яка включає ціну придбання та витрати, безпосередньо пов'язані з таким придбанням (податки, мито, комісійні винагороди, оплата банківських послуг, інші збори та платежі).

На дату складання фінансової звітності довгострокові фінансові інвестиції відображаються за вартістю, яка буде залежати від виду інвестицій, мети їх придбання, терміну, на який вони були придбані, величини впливу інвестора на інвесторане підприємство

Вид інвестицій	Частка інвестора в капіталі	Рівень впливу	Метод оцінки та обліку
1. Інвестиції у незалежні, юридично самостійні підприємства	До 20%	Інвестор не здійснює значного впливу	Метод собівартості або справедливої вартості
2. Інвестиції в асоційовані підприємства	20-50%	Інвестор може суттєво впливати на господарську діяльність підприємства, але не контролювати її	Метод участі в капіталі
3. Інвестиції в дочірні підприємства	Більше 50%	Інвестор контролює господарську діяльність підприємства	Метод консолідованої фінансової звітності (злиття або поглинання)
4. Інвестиції в спільну діяльність	Згідно з угодою сторін	Рівень впливу визначається угодою сторін і здійснюється спільний контроль діяльності підприємства	Метод собівартості, справедливої вартості або участі в капіталі

Облік забезпечень

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборюваність (юридичну або конетруктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі відносять у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

Товариство створює резерв забезпечень на виплату відпусток працівникам. Величину забезпечення на виплату відпусток визначається як добуток фактично нарахованої працівникам заробітної плати й норми резервування, обчисленої як відношення річної планової суми на оплату відпусток до загального річного планового фонду оплати праці.

Облік доходів та витрат

Доходи та витрати визнаються за принципом нарахування.

Доходи від реалізації визнаються в розмірі справедливої вартості винагороди, отриманої або яка підлягає отриманню, і є сумами до отримання за продукцію, товари та послуги, надані в ході звичайної господарської діяльності, за вирахуванням повернень продукції (товарів) покупцями, знижок та за вирахуванням податку на додачу вартість.

Визнання доходу здійснюється наступним чином:

1. Визначення договору із замовником;
2. Визначення виконання зобов'язань за договором;
3. Визначення ціни договору;
4. Розподілення ціни операцій на зобов'язання до виконання;
5. Визнання доходу, коли кожне зобов'язання виконано.

Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операцій з надання послуг на дату балансу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

Облік податків на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Групи за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Облік виплат працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток – під час надання працівникам послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

Для оцінки короткострокових зобов'язань Товариство не застосовує актуальних припущень та дисконтування.

Облік пенсійних зобов'язань

Відповідно до чинного українського законодавства, Товариство сплачує внески до Пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної плати, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівникам послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна заробітна платня.

Умовні зобов'язання та активи

Товариство не визнає умовні зобов'язання. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

Форма звіту про рух грошових коштів

Товариство складає звіт про рух грошових коштів з використанням прямого методу.

Звітність за сегментами

Товариство приймає первинним звітним сегментом господарський сегмент, вторинним сегментом є географічний сегмент який базується на розташування ринків і покуців.

Розкриття інформації про пов'язаних осіб

Пов'язаними сторонами вважаються:

- юридична особа, яка здійснює контроль над суб'єктом господарської діяльності, або контролюється таким суб'єктом господарської діяльності, або перебуває під спільним контролем з таким суб'єктом господарської діяльності;
- фізична особа або члени сім'ї фізичної особи, які здійснюють контроль над суб'єктом господарської діяльності. Членами сім'ї фізичної особи вважаються її чоловік

або дружина, прямі родичі (діти чи батьки) як фізичної особи, так і її чоловіка або дружини, а також чоловік або дружина будь-якого прямого родича фізичної особи або її чоловіка (дружини):

- посадова особа суб'єкта господарської діяльності, уповноважена здійснювати від імені суб'єкта господарської діяльності юридичні дії, спрямовані на встановлення, зміну або зупинення правових відносин, а також члени її сім'ї.

Перелік пов'язаних сторін визначається Товариством, враховуючи сутність відносин, а не лише юридичну форму (превалювання сутності над формою). Відносини між пов'язаними сторонами - це, зокрема, відносини: материнського (холдингового) і його дочірніх підприємств; спільного підприємства і контрольних учасників спільної діяльності; підприємства-інвестора і його асоційованих підприємств; підприємства і фізичних осіб, які здійснюють контроль або мають суттєвий вплив на це підприємство, а також відносини цього підприємства з близькими членами родини кожної такої фізичної особи: підприємства і його керівника та інших осіб, які належать до провідного управлінського персоналу підприємства, а також близьких членів родини таких осіб.

До операцій пов'язаних сторін, зокрема, належать:

- придбання або продаж готової продукції (товарів, робіт, послуг);
- придбання або продаж інших активів;
- операції за агентськими угодами;
- орендні операції;
- операції за ліцензійними угодами (передача об'єктів промислової власності тощо);
- фінансові операції;
- надання та отримання гарантій та застав;
- операції з провідним управлінським персоналом та з його близькими членами родини.

Оцінка активів або зобов'язань в операціях пов'язаних сторін здійснюється, за методом балансової вартості.

7. Розкриття інформації щодо методів оцінки справедливої вартості

Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами

Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, коригування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки	Ринковий, витратний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

8. Нові та переглянуті стандарти

На дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску такі стандарти і тлумачення, а також поправки до стандартів були випущені, але ще не набули чинності.

МСФЗ	Дата набрання чинності
МСФЗ 17 "Договори страхування"	01 січня 2023 р.
Поправки до МСФЗ 17 "Подовження тимчасового звільнення від застосування МСФЗ 9" (Поправки до МСФЗ 4)	01 січня 2023 р.
Поправки до МСБО 1 "Класифікація зобов'язань як короткострокових або довгострокових"	01 січня 2023 р. (перенесено з 01 січня 2022 р.)
Поправки до МСБО 1 та Положення з практики МСФЗ 2 "Розкриття облікових політик"	01 січня 2023 р.
Поправки до МСБО 8 "Визначення облікових оцінок"	01 січня 2023 р.
Поправки до МСБО 12 "Відстрочений податок, пов'язаний з активами та зобов'язаннями, що виникають у результаті однієї операції"	01 січня 2023 р.

При підготовці фінансової звітності за звітний період застосовуються всі стандарти та поправки, чинні в звітному періоді. Стандарти, які прийняті, але ще не набули чинності за рішенням керівництва Товариства – не застосовуються достроково. Вплив застосування цих стандартів на фінансову звітність за майбутні періоди в даний час оцінюються керівництвом.

9. Операції зі зв'язаними сторонами

У даній фінансовій звітності зв'язаними вважаються сторона або сторони, одна з яких має можливість контролювати або здійснювати суттєвий вплив на операційні і фінансові рішення іншої сторони, або сторони, що знаходяться під спільним контролем, а також керівництво Товариства, як це визначено в МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони». При вирішенні питання про те, чи є сторони зв'язаними, приймається до уваги зміст взаємин сторін, а не тільки їх юридична форма.

Зв'язаними сторонами з Товариством у 2022 році були:

Кіперман Михайло Семенович – власник, кінцевий бенефіціарний власник;

Приватна фірма «ДІГА» - власник та кінцевий бенефіціарний власник якої є Кіперман Михайло Семенович - Фірма під спільним контролем у власника.

Крім того, Кіперман Михайло Семенович є учасником в таких товариствах/підприємствах: "ПРОМБУД-1", "КАДУЦЕЙ", "ЛІДЕР СТАНДАРТ", "ТАМІД".

Операції зі зв'язаними сторонами у 2022 році:

тис.грн.

Пов'язана сторона	Сальдо 01.01.2022		Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо 31.12.2022		Примітки
	Дебет	Кредит			Дебет	Кредит	
Фірма під спільним контролем у власника			444,00	444,00			Винагорода управителя (рахунок 361)

Компенсації провідному управлінському персоналу:

Директор та інші керівники вищої ланки в кількості 2 осіб вважаються провідним управлінським персоналом. За 2022 рік витрати на винагороду провідному управлінському персоналу становили 313 тис. грн. (2021 рік: 357 тис. грн.). Такі витрати складаються із заробітної плати та відповідних нарахувань.

На 31 грудня 2022 р. у Товариства обліковується дебіторська заборгованість за позиками, виданими провідному управлінському персоналу в сумі - 0 тис. грн. (на 31 грудня 2021 р. 50 тис. грн.).

10. Розкриття інформації, поданої в Балансі (звіт про фінансовий стан) на 31.12.2022 р.

10.1. Нематеріальні активи

тис.грн.

Справедлива вартість на 01.01.2022	129
Надійшло	
Вибуло	
Залишок на 31.12.2022	129
Накопичена амортизація на 01.01.2022	114
Нараховано	8
Вибуло	
Залишок 31.12.2022	122

10.2. Довгострокові фінансові інвестиції

тис.грн.

Справедлива вартість на 01.01.2022	19500
Надійшло	
Вибуло	10000
Залишок на 31.12.2022	9500

В 2022 році списано на витрати періоду вартість довгострокових фінансових інвестицій, які перестали відповідати критеріям визнання активу.
Довгострокові фінансові інвестиції на 31.12.2022 року включають цінні папери - прості іменні акції інших емітентів.

10.3. Основні засоби

тис.грн.

	Будівлі, споруди, передавальні пристрої	Машини та обладнання	Транспорт	Інструменти, прилади, інвентар	Інші основні засоби	Всього
Первісна вартість на 01.01.2022		168				168
Надходження						
Переоцінка						
Вибуття		28				28
Інші зміни						
Залишок на 31.12.2022		140				140
Знос на 01.01.2022		98				98
Нараховано		23				23
Вибудо		27				27
Переоцінка						
Інші зміни						
Залишок на 31.12.2022		94				94

Частина основних засобів має вузькоспеціалізований характер і рідко продається на відповідному ринку в Україні. У зв'язку з цим справедлива вартість цих основних засобів визначалась на підставі амортизованої вартості.

На 31.12.2022 р. Товариство не має необоротних активів, призначених для продажу.

10.4. Знецінення активів

Товариством не виявлено фактів знецінення активів на 31.12.2022 р.

10.5. Торговельна та інша дебіторська заборгованість

тис.грн.

	01.01.2022	31.12.2022
Інша поточна дебіторська заборгованість	99	27
Дебіторська заборгованість за виданими авансами		22
Резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості	(38)	(26)
Чиста вартість дебіторської заборгованості	61	23

У 2022 році ПАТ «Діамантбанк», який знаходиться у стані ліквідації, було погашено частину сумнівної дебіторської заборгованості у розмірі 12 тис.грн. Товариством зменшено резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості на цю суму.

10.6. Грошові кошти

тис.грн.

	01.01.2022	31.12.2022
Рахунки в банках, грн.	863	1632
Всього	863	1632

Всі грошові кошти не знецінені. Заборони на використання коштів немає.

10.7. Власний капітал

Статутний капітал Товариства станом на 31.12.2022 р. становить 19795 тис.грн.

Станом на 01.01.2022 р. та 31.12.2022 року учасниками Товариства були:

Учасники Товариства:	01.01.2022	31.12.2022
	%	%
Кіперман Михайло Семенович	100,0	100,0
	грн.	грн.
Кіперман Михайло Семенович	19795000,00	19795000,00

Кінцевий бенефіціарний власник Товариства – Кіперман Михайло Семенович.

Резервний капітал станом на 31.12.2022 р. становить 58 тис.грн.

Нерозподілений прибуток станом на 01.01.2022 р. становить 547 тис.грн., станом на 31.12.2022 р. непокритий збиток складає 8825 тис.грн.

Власний капітал за 2022 рік зменшився на 9375 тис.грн. Розмір власного капіталу станом на 31.12.2022 року складає 11028 тис.грн.

Власний капітал Товариства має наступну структуру:

Найменування показника структури капіталу	На 01.01.2021	На 01.01.2022	На 01.01.2023	Призначення та умови використання
Зареєстрований статутний капітал	19795	19795	19795	Зареєстрований статутний капітал, згідно зі Статутом товариства
Капіталу дооцінках	3	3		Персоніфіковані суми проведених дооцінок та оцінок основних засобів
Резервний капітал	54	58	58	Сформований резервний капітал згідно зі статутом Товариства
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	548	547	-8825	Прибуток Товариства утворюється із надходжень від його господарської діяльності після покриття матеріальних та притриманих до них витрат і витрат на оплату праці.
Всього	20310	20403	11028	

Звіт про зміни у власному капіталі
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року

	<i>Зареєстрований капітал</i>	<i>Резервний капітал та капітал у оцінках</i>	<i>Нерозподілений прибуток</i>	<i>Разом</i>
Залишок станом на 01 січня 2021 р.	19795	57	458	20310
Резервний капітал		4	-4	
Чистий прибуток/збиток за рік			93	93
Разом змін в капіталі		4	89	93
Залишок станом на 31 грудня 2021 р.	19795	61	547	20403

10.8. Короткострокові забезпечення

тис.грн.

	01.01.2022	31.12.2022
Резерв відпусток	36	18
Всього	36	18

Товариством оцінено резерв відпусток на предмет поточності та визнано, що забезпечення є короткостроковими.

10.9. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

тис.грн.

	01.01.2022	31.12.2022
Торговельна кредиторська заборгованість	66	0
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	4	162
Всього	70	162

11. Розкриття інформації, поданої у звіті про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 2022 рік

11.1. Дохід від реалізації

Дохід від реалізації за 2022 рік склав 763 тис. грн., (за 2021 рік - 3526 тис. грн.).

11.2. Інші операційні доходи

тис.грн.

Вид доходу	2021 рік	2022 рік
Відсотки	262	1520
Списання резерву знецінення дебіторської заборгованості	86	12
Всього	348	1532

11.3. Адміністративні витрати

тис.грн.

Вид витрат	2021 рік	2022 рік
Матеріальні витрати	51	6
Амортизація основних засобів та нематеріальних активів	25	31
Заробітна плата працівників адміністрації	470	425

Внески на соціальне страхування	117	120
Послуги банків	40	45
Підписки на періодичні видання	10	14
Послуги сторонніх організацій	2913	715
Інші	54	37
Всього	3680	1393

12. Розкриття інформації, поданої у звіті про рух грошових коштів за 2022 рік

Звіт про рух грошових коштів за 2022 рік складався з використанням прямого методу.

13. Звітність за сегментами

На думку управлінського персоналу, Товариство здійснює один вид основної діяльності і всі його види діяльності складають один операційний сегмент. Придбання товарів, робіт, послуг та надання послуг здійснюються в одному географічному сегменті – Хмельницькій області.

14. Справедлива вартість фінансових інструментів

тис.грн.

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	01.01.2022	31.12.2022	01.01.2022	31.12.2022
Торговельна дебіторська заборгованість	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	863	1632	863	1632
Торговельна кредиторська заборгованість	66	0	66	0

Справедлива вартість фінансових інструментів на 01.01.2022 та 31.12.2022 року дорівнює їх балансовій вартості. При оцінці справедливої вартості активу або зобов'язання Товариство бере до уваги характеристики активу або зобов'язання так, як би учасники ринку взяли б до уваги цю характеристику при розрахунку вартості активу або зобов'язання на дату оцінки. Оскільки для більшості фінансових інструментів Товариства не існує готового доступного ринку, при визначенні їх справедливої вартості, керівництво Товариства застосовувало професійні судження на основі поточної економічної ситуації та конкретних ризиків, властивих для даного інструменту.

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

15. Умовні зобов'язання

Оподаткування

Внаслідок наявності в українському законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, є можливість того, що податкові органи можуть піддати сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви від знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку управлінського персоналу, Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатись відповідними податковими органами протягом трьох років.

Економічне середовище

Внаслідок ситуації, яка склалась в Україні, на дату складання даної звітності мають місце фактори економічної нестабільності. Закони та нормативні акти, які впливають на операційне середовище в Україні, можуть швидко змінюватись, стан економічної нестабільності може тривати і надалі, і як наслідок, існує ймовірність того, що активи Товариства не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності, що вплине на результати його діяльності.

Управлінський персонал провів найкращу оцінку щодо можливості повернення та класифікації визнаних активів, а також повноти визнаних зобов'язань.

16. Цілі та політика управління фінансовими ризиками

Головним завданням управління фінансовими ризиками Товариства є приведення своєї діяльності у відповідність установленим чинним законодавством України критеріям та нормативам платоспроможності, якості активів, ризиковості операцій та ліквідності для забезпечення стабільної діяльності.

Опис політики управління ризиками Товариства по відношенню до основних видів ризиків, характерних для даного звітного періоду, представлено нижче.

Ринковий ризик

Це ризик знецінення фінансових інструментів Товариства внаслідок зміни ринкової кон'юнктури. Товариство планує встановлювати ліміти щодо максимального рівня прийняттого ризику по відношенню до конкретного інструменту та/або групи інструментів і намагатися контролювати їх відповідність чинному законодавству. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що у Товариства виникнуть складнощі з виконанням фінансових зобов'язань, розрахунки за якими здійснюються шляхом передачі грошових коштів або іншого фінансового активу.

Підхід Товариства до управління ліквідністю та моніторингу ризиків ліквідності полягає в тому, щоб мати достатньо фінансових ресурсів (грошових коштів) для виконання своїх зобов'язань при їх погашенні, як в нормальних, так і в кризових умовах, не викликаючи неприйнятних збитків або шкоди репутації Товариства. Метою Товариства є підтримання балансу між безперервним фінансуванням та гнучкістю у використанні кредитних умов, наданих постачальниками та банками (за необхідності). Товариство здійснює регулярний моніторинг прогнозованих і фактичних грошових потоків, а також аналізує графіки погашення фінансових зобов'язань з метою своєчасного вжиття заходів щодо мінімізації можливих негативних наслідків, в тому числі за рахунок керування ліквідністю і проактивного управління кредитним портфелем, націленого на мінімізацію обсягу короткострокового боргу та підтримку середньозваженого терміну кредитного портфеля. Потреби Товариства в коротко- та довгостроковій ліквідності здебільшого забезпечуються за рахунок грошових коштів від операційної діяльності. За необхідності поповнення обігових коштів Товариство користується короткостроковими та довгостроковими кредитами.

Інший ціновий ризик

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. Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариства буде використовувати диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

Керівництво оцінює вплив іншого цінового ризику на прибуток Товариства як несуттєвий.

Кредитний ризик

Кредитний ризик – це ризик виникнення у Товариства збитків, викликаних невиконанням покупцем або контрагентом своїх договірних зобов'язань. Цей ризик пов'язаний, в основному, з наявністю у Товаристві грошовими коштами і дебіторською заборгованістю покупців.

Кредитний ризик виникає по різних категоріях фінансових активів, що включають грошові кошти та їх еквіваленти, контрактні грошові потоки за борговими інструментами, що обліковуються за амортизованою вартістю, депозитах з банках, а також за непогашеною торговою дебіторською заборгованістю контрагентів за операціями купівлі-продажу.

Товариство наражається на кредитний ризик, який викликаний наданням відстрочки платежу контрагентам відповідно до умов ринку. У разі надання відстрочки платежу існує ризик невиконання умов по своєчасній оплаті (ризик відволікання коштів в оборотний капітал), а також ризик дефолту (ризик впливу на фінансовий результат). Політика Товариства полягає у тому, що клієнти, які бажають здійснювати оплату на кредитних умовах, мають пройти перевірку на платоспроможність.

Товариство здійснює постійний моніторинг фінансового стану установ, де розміщені грошові кошти та їх еквіваленти. Кредитний ризик, пов'язаний з можливим невиконанням банками своїх зобов'язань та обмежується сумою грошових коштів та їх еквівалентів, розміщених на банківських рахунках.

Станом на 31.12.2022 року у Товариства відсутні фінансові активи, які або були прострочені, або знецінилися, кредити, як одержані так і надані, і, відповідно, будь-які застави та інші форми забезпечення.

Відсотковий ризик

Відсотковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливую вартість чистих активів. Товариство немає активів, розміщених у боргових зобов'язаннях з відсотковою ставкою.

17. Управління капіталом

Товариство здійснює заходи з управління капіталом, спрямовані на зростання рентабельності капіталу, за рахунок оптимізації структури заборгованості та власного капіталу, таким чином, щоб забезпечити безперервність своєї діяльності. Управлінський персонал Товариства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому управлінський персонал аналізує вартість капіталу та притаманні йому складові ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування.

18. Судові позови

Станом на 31.12.2022 р. Товариство не являється учасником судових процесів, проти Товариства не внесувався претензії.

В ході нормального ведення бізнесу Товариство час від часу може отримати претензії. Виходячи з власної оцінки, а також внутрішніх професійних консультацій, керівництво Товариства вважає, що суттєві збитки за можливими позовами не будуть понесені.

19. Інформація про управління Товариством залученими коштами від довіритель

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. ФФБ не є юридичною особою за законодавством України. Повноваження з управління діяльністю таких фондів

фактично передані Товариству. Фонди мають свої поточні рахунки в банках, на яких утримуються грошові кошти, які ще не були інвестовані в активи, що відповідають вимогам інвестиційної програми певного фонду.

Діяльність з управління залученими коштами від довірительів відображається в окремому зведеному балансі, показники якого не включаються в показники цієї річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2022 року.

Залучення коштів від довірительів здійснюється відповідно до чинного в Україні законодавства та правил ФФБ.

В управлінні Товариства в 2022 році знаходились сім ФФБ. Надійшло коштів від довірительів у 2022 році 12962 тис.грн.

На 31.12.2022 року в управлінні Товариства знаходяться вісім ФФБ. На 31.12.2022 року внески (цільове фінансування будівництва) від довірительів складають 80663 тис.грн. На 31.12.2022 року фінансування будівництва (кошти, передані забудовнику ПФ «ДІТА») складає 75884 тис.грн. На 31.12.2022 року залишок грошових коштів на банківських рахунках ФФБ складає 4779 тис.грн.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунку в:

1. АТ "РАЙФФАЙЗЕН БАНК " у м. Києві. Рейтинг АТ "РАЙФФАЙЗЕН БАНК " у м. Києві підтверджено рейтинговим комітетом РА "Стандарт-Рейтинг" на рівні uaAAA.
2. АТ "УКРЕКСІМБАНК". Рейтинг АТ "УКРЕКСІМБАНК" підтверджено рейтинговим агентством "Fitch Ratings" на рівні uaAA.
3. АТ " КРЕДІ АГРИКОЛЬ БАНК" м. Хмельницький. Рейтинг АТ " КРЕДІ АГРИКОЛЬ БАНК" м.Хмельницький підтверджено рейтинговим комітетом РА "Стандарт-Рейтинг" на рівні uaAAA.
4. ФХмельницьке обласне управління АТ «ОЩАДБАНК» м.Хмельницький". Рейтинг ФХмельницького обласного управління АТ «ОЩАДБАНКУ» м. Хмельницький підтверджено рейтинговим агентством "Fitch Ratings" на рівні uaAA.

20. Події після дати Балансу

Управлінський персонал на дату затвердження фінансової звітності не ідентифікував суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність Товариства безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність діяльності, як основу для підготовки фінансової звітності.

Будь-яких інших суттєвих подій, які надавали б інформацію та готребували додаткового розкриття у фінансовій звітності після звітної дати до дати затвердження фінансової звітності не відбувалось. У випадку настання подій, які суттєво вплинуть на діяльність Товариства та показники цієї фінансової звітності, управлінський персонал буде приймати рішення про необхідність коригування показників фінансової звітності.

Проте, збройна агресія Російської федерації проти України може мати негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства у випадку неконтрольованого розвитку подій. На дату затвердження цієї фінансової звітності неможливо оцінити вплив зазначеної ситуації на господарську діяльність Товариства в цілому у майбутньому.

Подія	Наявність
Прийняття рішення щодо реорганізації Товариства	Ні
Оголошення плану про припинення діяльності	Ні
Оголошення про значну реструктуризацію або про початок її запровадження	Ні
Істотні придбання активів, класифікація активів як утримуваних для продажу, інші вибуття активів або експропріація значних активів урядом	Ні
Знищення (втрата) активів Товариства внаслідок пожежі, аварії, стихійного лиха або іншої надзвичайної події	Ні
Аномально великі зміни після дати балансу в цінах на активи або в курсах обміну	Ні

іноземних валют	
Прийняття законодавчих актів, які впливають на діяльність Товариства (ставка НБУ), зміна курсів валют	Ні
Прийняття значних зобов'язань або непередбачених зобов'язань, наприклад, унаслідок надання значних гарантій	Ні
Початок крупного судового процесу, що виник виключно в наслідок подій, які відбулися після дати балансу	Ні
Прийняття законодавчих актів, які впливають на діяльність Товариства (ставка НБУ), зміна курсів валют	Ні
Прийняття значних зобов'язань або непередбачених зобов'язань, наприклад, унаслідок надання значних гарантій	Ні
Початок крупного судового процесу, що виник виключно внаслідок подій, які відбулися після дати балансу	Ні
Дивіденди за звітний період оголошені Товариством після дати балансу	Ні
Укладення контрактів щодо значних капітальних і фінансових інвестицій	Ні
Оголошення банкрутом дебітора Товариства, заборгованість якого раніше була визнана сумнівною	Ні
Переоцінка активів після звітної дати, яка свідчить про стійке зниження їхньої вартості, визначеної на дату балансу	Ні
Продаж запасів, який свідчить про необґрунтованість оцінки чистої вартості їх реалізації на дату балансу	Ні
Виявлення помилок або порушень законодавства, що призвели до перекручення даних фінансової звітності	Ні

Директор

Головний бухгалтер

Є.В. Киричок

В.І. Мандебура

