

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ЖИТЛОІНВЕСТБУД"**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
за рік, що закінчився 31.12.2023 року**

**I. 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 ЄДР	16731050024003208
Юридична та фактична адреса	29000, Хмельницька область, м. Хмельницький, вулиця Європейська, будинок 5, кімната 51
Код ЄДРПОУ	14382488
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 НКУЦФР	№341 від 01.07.2020 року, додаток №2

Середня чисельність працівників у 2023 році склали 6 працівників.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД» (надалі – 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, постановленим 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. Кожен ФФБ має підкритий 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

Сфера будівництва стала однією із галузей економіки, яка найбільш постраждала внаслідок повномасштабної агресії РФ проти України. Обсяг виконаних будівельних робіт в Україні у 2022 році скоротився на 65,1% порівняно з 2021 роком – до 113,8 млрд грн. Проте у січні-червні 2023 року цей показник збільшився на 18,4% порівняно з аналогічним періодом 2022 року – до 53,2 млрд грн. Драйвером зростання сфери будівництва у першому півріччі стали інженерні споруди, де збільшення будівельних робіт становило 34% р/р, та нежитлове будівництво, яке зросло на 9,5% р/р. У зв'язку з цим варто відмітити тенденції будівельного ринку та зміни, що відбулися на ньому під час воєнного стану.

Загальні прямі збитки від військової агресії РФ за 2023 рік становили понад \$150 млрд. Зокрема, найбільших збитків зазнав житловий фонд (\$56 млрд), інфраструктура (\$37 млрд) та промисловість (\$12 млрд). За два роки повномасштабного вторгнення близько 15% виробничих потужностей будівельних матеріалів зазнали руйнувань. При цьому найбільших втрат зазнали виробництво металопрокату і сухих гіпсових сумішей.

Кардинально змінилася структура попиту на нові об'єкти житлової нерухомості України. Прифронтові регіони зазнали найбільшого падіння обсягів будівництва – майже на 90%, центральна частина – зменшення до 70%, а на заході будівництво зросло на 15%, що пов'язано з релокацією бізнесу та внутрішньо переміщених осіб, а також активним розвитком курортної нерухомості у Карпатах.

Ринок первинної нерухомості переорієнтувався переважно на захід України. Девелопери в інших регіонах зосереджені здебільшого на закінченні проєктів, розпочатих до березня 2022 року. Наразі більшість інвесторів не наважуються починати нові будівельні проєкти і займають вичікувальну позицію.

В центрі, на півночі та сході України зріс попит на послуги з відбудови зруйнованих будівель і споруд. Бізнес, що зазнав руйнувань об'єктів нерухомості, потребує реконструкції будівель задля відновлення функціонування.

У 2022-2023 роках собівартість будівництва збільшилася на 53%, що призвело до аналогічного зростання цін на ринку первинної нерухомості. Вартість будівництва і надалі зростатиме, що обумовлюється об'єктивними процесами, зокрема збільшенням попиту та інфляцією.

Постачальники будівельних матеріалів, які раніше завозили продукцію з РФ та Білорусі (скло, бітум, металопрокат, цемент, сендвіч-панелі тощо), були вимушені переорієнтуватися на поставки продукції з країн ЄС та Туреччини.

Через закриття українських портів імпорту будівельних матеріалів морем (металопрокат, хімія, оздоблення та ін.) став неможливим. Сьогодні ввезення цих матеріалів до України відбувається переважно через Румунію, що призвело до збільшення їхньої вартості.

Наприкінці 2023 року виникли ускладнення з ввезенням сировини та матеріалів через блокування польськими та словацькими перевізниками пунктів пропуску на кордоні з Україною. Це також спричинило збільшення цін і термінів поставки імпортованих будматеріалів. Через блокування кордону вартість логістики збільшилася вдвічі, що призвело до здорожчання імпортованих будматеріалів на 5-10%.

Остаточних даних щодо головних макроекономічних показників за результатами 2023 року на дату затвердження цієї фінансової звітності ще немає, але вже очевидно, що українська економіка в умовах другого року війни почувала себе краще, ніж очікувалося. Зростання ВВП цього року, за різними прогнозами, очікується не менше, ніж на 4 відсотки. Звісно, через минулорічне падіння економіки майже на третину, не можна говорити про відновлення до довоєнного рівня, проте в кращих умовах це вже позитивний результат. Незважаючи на втрату у 2022 році 29,6% ВВП, в 2023 році вдалося зберегти макрофінансову стабільність, яку забезпечили підтримка партнерів і політичні рішення, прийняті українським урядом. Зростання за результатами року могло бути ще вищим – у жовтні ВВП зріс на 10,5% у річному вимірі. Проте українська економіка зазнала удару у листопаді польські перевізники та фермери заблокували найбільші пункти пропуску на кордоні з Польщею, вимагаючи скасування дозволеної системи перевезень для України – так званого "транспортного безвізу". У листопаді 2023 року майже місячне блокування польськими автоперевізниками польсько-українського кордону було основним негативним фактором для виробників-експортерів та виробників, залежних від імпорту сировини при доставці продукції автомобільним транспортом. Згодом, робота українського морського коридору дозволила частково компенсувати втрати в економіці внаслідок блокади польсько-українського кордону. В першу чергу, цім скористались виробники аграрної і металургійної продукції, підприємства з видобування металевих руд та залізничні перевізники.

У 2023 році економіка України демонструє стійкість та розвиток. Зростання ВВП прогнозується на рівні до 5 відсотків, інфляція знизилась із 26,6% минулого року до 5,1% у листопаді цього року. За 11 місяців надходження до державного бюджету від митниці та податкової збільшено на 4,4 млрд доларів порівняно з аналогічним періодом 2022 року.

### 3. Основа підготовки фінансової звітності

- Основаю 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 31.12.2023 р.
2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2023 рік.
3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2023 рік.
4. Звіт про власний капітал за 2023 рік.
5. Примітки до фінансової звітності за 2023 рік, стислий виклад облікових політик та інша пояснювальна інформація.

Фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року є фінансовою звітністю, складеною у повній відповідності з МСФЗ, при цьому принцип зіставності пляхом надання порівняльної інформації реалізований Товариством наступним чином:

- При складанні Балансу (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2023 року, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2023 рік та Звіту про рух грошових коштів за 2023 рік Товариством надається порівняльна інформація за 2022 рік, яка була надана при складанні фінансової звітності за МСФЗ за 2022 рік;
- При складанні Звіту про власний капітал за 2023 рік, Товариством надається інформація щодо розміру власного капіталу станом на початок 2023 року, та додатково надається Звіт про власний капітал за 2022 рік.

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31.12.2023 року включає показники діяльності ТОВ «ФІНАНсова КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД».

#### 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 охоплений активними бойовими діями. На думку управлінського персоналу, застосування припущення щодо здатності Товариство продовжувати свою діяльність на безперервній основі є прийнятним.

Складючи фінансову звітність, керівництво оцінило здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі з урахуванням цієї 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 сираючи 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 здійснені 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, визначених 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 прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у наступному 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, інту професійну літературу з обліку та прийяті 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 ґрунтується 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 ціні 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, позитивності, 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 оферти 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 справедливу вартість.

#### *Судження щодо очікуваного терміну утримання фінансових інструментів*

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. 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 припущенням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

#### *Судження щодо впливляти ознак знецінення активів*

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату вишкощення фінансових активів та на кожну 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).

Зазначай 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

зміни затримки платежів, що є специфічним для позичальника (наприклад, здійснення модифікацій або реструктуризації).

Кредитний ризик як 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 дійсне 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 склалася 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 податкові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень ціни та угоди. Товариство не створило резервів під податкові збитки. Податкові збитки 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 фінансові активи або фінансове зобов'язання у балансі, коли і тільки коли воно є однією 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 визнається 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 стає 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 почесених 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 цілого операції, тобто величиною компенсації, на яку Товариство очікує мати право в обмін на передачу клієтові товарів або послуг, за винятком сум, зібраних від імені третіх сторін	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані зхідні 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 ліквідації за моделлю переоцінки для основних засобів, справедливую 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 вібуття інших матеріалів використовує метод FIFO (перше надходження-перший відаток).

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) зменшення 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 повинно визнається в прибутках чи збитках, якщо активи не обліковують за переоціненою вартістю. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу в попередніх періодах. Товариство створює, якщо і тільки якщо змінилися 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, як буде залежати від виду інвестицій, мети їх придбання, терміну, на який вони були придбані, величини впливу інвестора на інвестоване 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	20-50%	Інвестор може суттєво	Метод участі в

асоційовані підприємства		впливати на господарську діяльність підприємства, але не контролювати її	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 встановлюється угодою сторін і здійснюється спільний контроль діяльності підприємства	Метод співартості, справедливої вартості або участі в капіталі

#### Облік забезпечень

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події; існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють 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 у Товаристві обліковуються відповідно до принципу відповідності, при цьому доходи і витрати відображаються в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності в момент їх виникнення, незалежно від дати надходження або сплати грошових коштів. При складанні фінансової звітності Товариство тестує операції, здійснені після звітної дати для визначення періоду, до якого вони відносяться.

У Товаристві доходи класифікуються за такими групами:

- дохід від отриманої винагороди управителя;
- інші операційні доходи;
- фінансові доходи;
- інші доходи.

Порядок обліку доходу від договорів з клієнтами визначає МСБО 15 "Дохід від договорів з клієнтами".

Для вирішення питання коли і в яких сумах визнавати дохід від договорів з клієнтами, Товариство застосовує послідовну модель аналізу договорів:

1. Ідентифікація відповідного договору з клієнтом;
2. Визначення окремих зобов'язань з виконання договору;
3. Визначення ціни операції;
4. Розподіл ціни операції;
5. Визнання виручки.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом звітного періоду, що відбувається у формі відтоку або зменшення активів або збільшення зобов'язань, які ведуть до зменшення капіталу, не пов'язаних з його розподілом між учасниками капіталу.

Витрати визнаються на основі безпосереднього зіставлення між понесеними витратами і прибутками по конкретних статтях доходів, що припускає одночасне визнання прибутків і витрат, що виникають безпосередньо і спільно від одних і тих же операцій або інших подій.

#### 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 Товариства 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 врахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутності як забезпечення відпусток – під час надання працівникам послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпустки. Для оцінки короткострокових зобов'язань Товариство не застосовує актуальних припущень та дисконтування.

#### Облік пенсійних зобов'язань

Відповідно до чинного 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 зароблення відповідно заробітної плати.

#### Умовні зобов'язання та активи

Товариство не визнає умовні зобов'язання. Інформація про умовні зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які стілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовні активи 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 першим звітним сегментом господарський сегмент, другим сегментом є географічний сегмент який базується на розташування ринків і покупців.

#### 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 відношення, а не лише юридичну форму (превалювання сутності над формою). Відносинами 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;
- оренді 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 щоквартальні 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)	Вхідні 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	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки/коригування

	дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю		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 вказаного 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

З 01 січня 2024 року та пізніше набирають чинності такі зміни до МСФЗ:

- Зміни до МСБО (IAS) 1 “Подання фінансової звітності” – “Класифікація зобов’язань як поточні та непоточні”;
- Зміни до МСБО (IAS) 1 “Подання фінансової звітності” – “Непоточні зобов’язання із спеціальними умовами”;
- Зміни до МСФЗ (IFRS) 16 “Оренда” – “Орендні зобов’язання в операціях пролажу та зворотної оренди”;
- Зміни до МСБО (IAS) 7 та МСФЗ (IFRS) 7 – “Угоди про фінансування постачальника”;
- Зміни до МСБО (IAS) 21 “Вплив змін валютних курсів” – “Відсутність конвертованості”.

*Зміни до МСБО 1 “Подання фінансової звітності” – “Класифікація зобов’язань як поточні та непоточні”.*

Уточнено, що зобов’язання класифікується як непоточне, якщо суб’єкт господарювання має право відстрочити врегулювання зобов’язання щонайменше на 12 місяців – це право має існувати на дату закінчення звітного періоду. Право відстрочити врегулювання зобов’язання щонайменше на 12 місяців після закінчення звітного періоду має бути реальним і має існувати на дату закінчення звітного періоду, незалежно від того, чи суб’єкт господарювання планує скористатися цим правом.

Якщо право відстрочити врегулювання зобов’язання залежить від виконання суб’єктом господарювання певних умов, то таке право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо суб’єкт господарювання виконав ці умови на дату закінчення звітного періоду. Необхідно виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше. На класифікацію зобов’язання не впливає ймовірність того, що суб’єкт господарювання пікористає своє право відстрочити врегулювання зобов’язання щонайменше на 12 місяців після закінчення звітного періоду.

*Зміни до МСБО 1 “Подання фінансової звітності” – “Непоточні зобов’язання із спеціальними умовами”* передбачають, що, суб’єкт господарювання може класифікувати зобов’язання, що виникають за кредитною угодою, як непоточні, якщо право суб’єкта господарювання відстрочити погашення цих зобов’язань обумовлене виконанням

суб'єктом господарювання спеціальних умов протягом дванадцяти місяців після завершення звітного періоду.

Зокрема, в примітках необхідно буде розкрити інформацію, що дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти ризик того, що зобов'язання можуть стати такими, що підлягають поверненню протягом 12 місяців після завершення звітного періоду:

а) інформацію про спеціальні умови (включно з характером спеціальних умов і тим, коли від суб'єкта господарювання вимагається їх виконувати) та балансову вартість пов'язаних зобов'язань;

б) факти та обставини, якщо такі існують, які вказують на те, що суб'єктові господарювання може бути складно виконувати спеціальні умови: наприклад, про те, що суб'єкт господарювання протягом звітного періоду чи після його завершення вчинив дії, спрямовані на уникнення чи обмеження наслідків потенційного порушення.

*Зміни до МСФЗ 16 "Оренда"* пояснюють, як суб'єкт господарювання відображає в обліку продаж і зворотню оренду після дати операції.

Операція продажу з подальшою орендою – це операція, за якою суб'єкт господарювання продас актив і орендує той самий актив у нового власника на певний період часу.

Внесені зміни доповнюють вимоги МСФЗ 16 щодо продажу та зворотної оренди, тим самим підтримуючи послідовне застосування цього стандарту. А саме, змінами уточнено, що орендар-продавець не визнає ніякої суми прибутку або збитку, що стосується права користування, збереженого за орендарем-продавцем. Разом з тим, це не позбавляє орендаря-продавця права пізнати у прибутку або збитку будь-який прибуток або збиток, пов'язаний з частковим або повним припиненням такої оренди.

*Змінами до МСФЗ 7 "Звіт про рух грошових коштів" та МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації"* – "Угоди фінансування постачальників" передбачено вимоги до розкриття інформації про свої угоди фінансування постачальників, яка надає користувачам фінансової звітності можливість оцінювати вплив таких угод на зобов'язання та рух грошових коштів суб'єкта господарювання та його експозицію щодо ризику ліквідності.

Ключові зміни до МСФЗ 7 та МСБО 7 включають вимоги до розкриття:

- умов угод про фінансування;
- балансової вартості фінансових зобов'язань, що є частиною угод про фінансування постачальників та статті, в яких відображені ці зобов'язання;
- балансової вартості фінансових зобов'язань, за якими постачальники вже отримали оплату від постачальників фінансових послуг;
- діапазону строків оплати як за фінансовими зобов'язаннями, які є частиною цих угод.

Згідно з змінами, суб'єкти господарювання мають розкрити тип та вплив нетрошених змін балансової вартості фінансових зобов'язань, які є частиною угоди про фінансування постачальників.

Зміни набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати, протягом першого року порівняльна інформація не потрібна.

*Зміни до МСБО 21 "Вплив змін валютних курсів"* – "Відсутність конвертованості" є обов'язковими до застосування з 01.01.2025. Раннє застосування дозволено.

Зміни стосуються визначення конвертованої (обмінюваної) валюти. Стандарт доповнено визначенням, що таке конвертована валюта, настановами, як визначити чи є валюта конвертованою, як визначити слот-курс, якщо валюта не є конвертованою, та як розкрити це у фінансовій звітності.

Необхідно визначити, чи обмінюється валюта на інші. Якщо валюта не є конвертованою/обмінюваною, суб'єкт господарювання оцінює спот-курс та розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або очікується, що впливатиме, на фінансові результати діяльності, фінансовий стан та грошові потоки суб'єкта господарювання.

Для досягнення цієї мети суб'єкт господарювання розкриває інформацію про:

- а) характер і фінансові наслідки того, що валюта не є конвертованою;
- б) використаний(і) спот-курс(и);
- в) процес оцінки;
- г) ризики, на які наражається суб'єкт господарювання через те, що валюта не є конвертованою.

#### *Стандарти зі сталого розвитку*

У червні 2023 року Радою зі сталого розвитку були випущені стандарти фінансової звітності зі сталого розвитку:

- МСФЗ S1 "Загальні вимоги до розкриття фінансової інформації, пов'язаної зі сталим розвитком" (IFRS S1 General Requirements for Disclosure of Sustainability-related Financial Information) (далі – МСФЗ S1);
- МСФЗ S2 "Розкриття інформації, пов'язаної з кліматом" (IFRS S2 Climate-related Disclosures) (далі – МСФЗ S2).

Стандарти МСФЗ S1 та МСФЗ S2 набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються з 1 січня 2024 року. Ці стандарти встановлюють вимоги до розкриття інформації про ризики та можливості, пов'язані зі сталим розвитком та зміною клімату, які можуть вплинути на грошові потоки суб'єкта господарювання, доступ до фінансування або вартість капіталу в короткостроковій, середньостроковій або довгостроковій перспективі.

У січні 2023 року вступила у силу ДИРЕКТИВА (ЄС) 2022/2464 ЄВРОПЕЙСЬКОГО ПАРЛАМЕНТУ І РАДИ від 14 грудня 2022 року про внесення змін до Регламенту (ЄС) № 537/2014, Директиви 2004/109/ЄС, Директиви 2006/43/ЄС і Директиви 2013/34/ЄС щодо корпоративної звітності зі сталого розвитку (Corporate Sustainability Reporting Directive, або CSRD) (далі – Директива 2022/2464/ЄС). Її вимоги поширюються на більшу кількість суб'єктів господарювання резидентів та нерезидентів ЄС, вона замінить директиву 2014/95/EU вже з січня 2025 року.

Директива 2022/2464/ЄС потребує імплементації в законодавство України, її основними вимогами є:

- проведення Звіту зі сталого розвитку (стаття 19a);
- розроблення Комісією стандартів звітності зі сталого розвитку (стаття 29b);
- єдиний електронний формат звітності (стаття 29d);
- окремі вимоги до аудиту звіту зі сталого розвитку (в т.ч. зміни до Директиви 2006/43/ЄС).

Директива 2013/34/ЄС імплементована в законодавство України шляхом внесення змін до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", а Директива 2006/43/ЄС – шляхом внесення змін до Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" відповідно.

Розкриття інформації у Звіті сталого розвитку відносяться в цілому до діяльності суб'єкта господарювання, зокрема така інформація:



- оцінює бізнес-моделі та стратегії підприємства до ризиків, пов'язаних із питаннями сталого розвитку;
- опис ролі, яку адміністративні органи, органи управління та персоналу відіграють щодо питань сталого розвитку, їхніх експертних знань і навичок, що потрібні для виконання цієї ролі, або наявність у таких органів доступу до започатчених експертних знань і навичок;
- інформація про існування схем заохочення, пов'язаних із питаннями сталого розвитку, яке пропонується членам адміністративних органів, органів управління та нагляду;
- опис основних ризиків для підприємства, зумовлених питаннями сталого розвитку та інше.

Також змінені вимоги до аудиту, зокрема в частині падання висвітленості щодо звітності зі сталого розвитку та окремі вимоги до кваліфікації аудиторів.

Звіт зі сталого розвитку може бути частиною Звіту про корпоративне управління.

Оскільки перші звіти про сталий розвиток відповідно до Директиви 2022/2464/ЄС мають бути подані у 2025 році – для суб'єктів господарювання, фінансовий рік яких закінчується 31 грудня 2024 року, то таким суб'єктам вже зараз потрібно оцінити готовність до їх запровадження.

У грудні 2023 року опубліковано **ДЕЛЕГОВАНИЙ РЕГЛАМЕНТ КОМІСІЇ (ЄС) 2023/2772** від 31 липня 2023 року – доповнення Директиви 2013/34/ЄС Європейського Парламенту та Ради щодо стандартів звітності у сфері сталого розвитку, який має застосовуватися з 1 січня 2024 року. Цим Регламентом затверджено Європейські стандарти звітності зі сталого розвитку (ESRS). Вони охоплюють як вимоги до розкриття інформації про суб'єкт господарювання, так і основні положення щодо впливу діяльності суб'єкта господарювання на екологію, соціальну сферу, а також питання управління всередині суб'єкта господарювання.

На сьогодні в законодавстві України відсутні вимоги щодо складання та подання Звіту про сталий розвиток, проте питання перебуває на стадії опрацювання, тому суб'єктам господарювання необхідно розпочинати підготовчу роботу щодо вивчення та аналізу інформації, необхідної для складання Звіту про сталий розвиток.

## 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 власних сторін, а не тільки їх юридична форма.

Зв'язаними сторонами з Товариством у 2023 році були:

Кіперман Михайло Семенович – власник, кінцевий бенефіціарний власник;

Приватна фірма «ДІТА» - 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 2023 році:

тис.грн.

Пов'язана сторона	Сальдо 01.01.2023		Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо 31.12.2023		Примітки
	Дебет	Кредит			Дебет	Кредит	
Фірма під спільним контролем у власника			986	986			Винагорода управителя (рахунок 361)

Компенсації провідному управлінському персоналу:

Директор та інші керівники вищої ланки в кількості 2 осіб вважаються провідним управлінським персоналом. За 2023 рік витрати на винагороду провідному управлінському персоналу становили 402 тис. грн. (2022 рік: 313 тис. грн.). Такі витрати складаються із заробітної плати та відповідних нарахувань.

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

р.

**10.1. Нематеріальні активи**

тис.грн.

Первісна вартість на 01.01.2023	129
Надійшло	
Вибуло	12
Залишок на 31.12.2023	117
Накопичена амортизація на 01.01.2023	122
Нараховано	5
Вибуло	12
Залишок 31.12.2023	115

**10.2. Довгострокові фінансові інвестиції**

тис.грн.

Справедлива вартість на 01.01.2023	9500
Надійшло	
Вибуло	
Залишок на 31.12.2023	9500

Довгострокові фінансові інвестиції на 31.12.2023 року включають цінні папери - прості іменові акції емітентів цінних паперів.

**10.3. Основні засоби**

тис.грн.

Первісна вартість машини та обладнання на 01.01.2023	140
Надійшло	19
Вибуло	42
Залишок на 31.12.2023	117
Знос машини та обладнання на 01.01.2023	94
Нараховано	18
Вибуло	42
Залишок 31.12.2023	70

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 31.12.2023 р. Товариство не має оборотних активів, призначених для продажу.

#### 10.4. Знецінені активи

Товариством не виявлено фактів знецінення активів на 31.12.2023 р.

#### 10.5. Торговельна та інша дебіторська заборгованість

тис.грн.

	01.01.2023	31.12.2023
Інша поточна дебіторська заборгованість	27	33
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	22	3
Резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості	(26)	(26)
<b>Чиста вартість дебіторської заборгованості</b>	<b>23</b>	<b>10</b>

Станом на 31.12.2023 року обліковується сумнівна дебіторська заборгованість ПАТ «Діамантбанк» у розмірі 13 тис.грн. та ПАТ «Фідобанк» у розмірі 13 тис.грн., які знаходяться у стані ліквідації. У минулих звітних періодах було нараховано резерв очікуваних кредитних збитків у розмірі 26 тис.грн.

#### 10.6. Грошові кошти

тис.грн.

	01.01.2023	31.12.2023
Рахунки в банках, грн.	1632	2104
<b>Всього</b>	<b>1632</b>	<b>2104</b>

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

#### 10.7. Власний капітал

Статутний капітал Товариства станом на 31.12.2023 р. становить 19795 тис.грн.

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

Учасники Товариства:	01.01.2023	31.12.2023
	%	%
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 31.12.2023 р. становить 86 тис.грн.

Непокритий збиток станом на 01.01.2023 р. становить 8825 тис.грн., станом на 31.12.2023 р. непокритий збиток складає 8289 тис.грн.

Власний капітал за 2023 рік збільшився на 564 тис.грн. Розмір власного капіталу станом на 31.12.2023 року складає 11592 тис.грн.

Власний капітал Товариства має наступну структуру:

Найменування показника структури капіталу	На 01.01.2022	На 01.01.2023	На 01.01.2024	Призначення та умови використання
Зареєстрований статутний капітал	19795	19795	19795	Зареєстрований статутний капітал, згідно зі Статутом товариства
Капітал у доцінках	3			Перевірені суми проведених дощінок та уцінок основних засобів
Резервний капітал	58	58	86	Сформований резервний капітал згідно зі статутом Товариства
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	547	-8825	-8289	Прибуток Товариства утворюється із надходжень від його господарської діяльності після покриття матеріальних та прирівняних до них витрат і витрат на оплату праці.
<b>Всього</b>	<b>20403</b>	<b>11028</b>	<b>11592</b>	

**Звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року**

	<i>Зареєстрований капітал</i>	<i>Резервний капітал та капітал у доцінках</i>	<i>Нерозподілений прибуток</i>	<i>Разом</i>
Залишок станом на 01 січня 2021 р.	19795	61	547	20403
Резервний капітал		-3	3	
Чистий прибуток/збиток за рік			-9375	-9375
Разом змін в капіталі		-3		
Залишок станом на 31 грудня 2021 р.	19795	58	-8825	11028

**10.8. Короткострокові забезпечення**

тис.грн.

	01.01.2023	31.12.2023
Резерв відпусток	18	11
<b>Всього</b>	<b>18</b>	<b>11</b>

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

**10.9. Торговельна та інша кредиторська заборгованість**  
тис.грн.

	01.01.2023	31.12.2023
Торговельна кредиторська заборгованість	0	0
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	162	60
<b>Всього</b>	<b>162</b>	<b>60</b>

**11. Розкриття інформації, поданої у звіті про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 2023 рік**

**11.1. Дохід від реалізації**

Дохід від реалізації за 2023 рік склав 1778 тис. грн., (за 2022 рік - 763 тис. грн.).

**11.2. Інші операційні доходи**

тис.грн.

Вид доходу	2023 рік	2022 рік
Відсотки	536	1520
Списання резерву знецінення дебіторської заборгованості		12
Безповоротна фінансова допомога	650	
<b>Всього</b>	<b>1186</b>	<b>1532</b>

**11.3. Адміністративні витрати**

тис.грн.

Вид витрат	2023 рік	2022 рік
Матеріальні витрати	14	6
Амортизація основних засобів та нематеріальних активів	23	31
Заробітні плати працівників адміністрації	601	425
Внески на соціальне страхування	110	120
Послуги банків	60	45
Підписка та періодичні видання	6	14
Послуги сторонніх організацій	1323	715
Інші	47	37
<b>Всього</b>	<b>2184</b>	<b>1393</b>

**12. Розкриття інформації, поданої у звіті про рух грошових коштів за 2023 рік**

Звіт про рух грошових коштів за 2023 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	
	01.01.2023	31.12.2023	01.01.2023	31.12.2023
Торговельна дебіторська	0	0	0	0

заборгованість				
Грошові кошти та їх еквіваленти	1632	2104	1632	2104
Торговельна кредиторська заборгованість	0	0	0	0

Справедлива вартість фінансових інструментів на 01.01.2023 та 31.12.2023 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, отрати 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 падає, 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.

### *Ризик цінності*

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 ризикові 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 несприятливих збитків або шкоди репутації Товариства. Метою Товариства є підтримання балансу між безперервним фінансуванням та гнучкістю у використанні кредитних умов, наданих поставачальниками 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 задовільно забезпечуються за рахунок грошових коштів від операційної діяльності.

#### Інший ціновий ризик

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок зміни 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 наявними у Товаристві грошовими коштами і дебіторською заборгованістю покупців.

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

Товариство наражається на кредитний ризик, який викликаний наданням відстрочки платежу контрагентам відповідно до умов ризику. У разі надання відстрочки платежу існує ризик невиконання умов по своєчасній оплаті (ризик відволікання коштів в оборотній касі), 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 можливістю невиконання банками своїх зобов'язань та обмежується сумою грошових коштів та їх еквівалентів, розміщених на банківських рахунках.

Станом на 31.12.2023 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 спорідній 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 31.12.2023 р. Товариство не являється учасником судових процесів, проти Товариства не висувалися 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 довірительів**

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 цінні папери, що відповідають вимогам інвестиційної програми певного фонду.

Діяльність з управління залученими коштами від довірительів відображається в окремому зведеному балансі, показники якого не починаються в показники цієї річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2023 року.

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

В управлінні Товариства в 2023 році знаходились шість ФФБ. Надійшло коштів від довірительів у 2023 році 20922 тис.грн.

На 31.12.2023 року в управлінні Товариства знаходяться шість ФФБ. На 31.12.2023 року внески (цільове фінансування будівництва) від довірительів складають 101585 тис.грн. На 31.12.2023 року фінансування будівництва (кошти, передані забудовнику ПФ «ДІТА») складає 97291 тис.грн. На 31.12.2023 року залишок грошових коштів на банківських рахунках ФФБ складає 4294 тис.грн.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунку в:

1. АТ "РАЙФФЛІЗЕН БАНК" у м. Києві. Рейтинг АТ "РАЙФФЛІЗЕН БАНК" у м. Києві підтверджено рейтинговим комітетом РА "Стандарт-Рейтинг" на рівні aaAAA.
2. АТ "УКРЕКСІМБАНК". Рейтинг АТ "УКРЕКСІМБАНК" підтверджено рейтинговим агентством "Fitch Ratings" на рівні aaAA.



3. АТ " КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК" м. Хмельницький. Рейтинг АТ " КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК" м.Хмельницький підтверджено рейтинговим комітетом РА "Стандарт-Рейтинг" на рівні aaAAA.
4. ФХмелиницьке обласне управління АТ «ОЩАДБАНК» м.Хмельницький". Рейтинг ФХмелиницького обласного управління АТ «ОЩАДБАНКУ» м. Хмельницький підтверджено рейтинговим агентством "Fitch Ratings" на рівні aaA.

## 20. Події після дати Балансу

Будь-яких суттєвих подій, які надавали б інформацію та потребували 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.

Подія	Наваність
Прийняття рішення щодо реорганізації Товариства	Ні
Оголошення плану про припинення діяльності	Ні
Оголошення про значну реструктуризацію або про початок її запровадження	Ні
Істотні прибутки активів, класифікація активів як утримуваних для продажу, інші вибуття активів або експропріації 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 іноземних валют	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
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 банкрутства дебітора Товариства, заборгованість якого ринком була визнана сумнівною	Ні
Переоцінка активів після звітної дати, яка свідчить про стійке зменшення їхньої вартості, визначеної на дату балансу	Ні
Продаж запасів, який свідчить про необгрунтованість 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

*[Handwritten signature]*

Степан КИРИЧОК

Валентина МАНДЕБУРА



Назва	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
<b>I. Валютний запас</b>			
Виробничий (підприємств) запас	1400		
Внесок на підприємстві та в інших банках	1401		
Клітинні депозити	1405		
Депозити банків	1410		
Гарантований дохід	1411		
Накопичені курсові різниці	1412		
Резервний запас	1413		
Невиконаний зобов'язання (закритий бізнес)	1420		
Пенсійний запас	1425	( )	( )
Видучений капітал	1470	( )	( )
Інші резерви	1475		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1888</b>		
<b>II. Довідок прокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Пенсійні зобов'язання	1505		
Диференціаль кредити банків	1510		
Інші дані відстрочені зобов'язання	1515		
Диференціаль забезпечення	1520		
Диференціаль забезпечення внутрішнього	1521		
Цілісне фінансування	1525	80663	101585
Відстрочені податки	1526		
Страхові резерви	1530		
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531		
резерв збитків або резерв відстрочені зобов'язання	1532		
резерв на продохідних операціях	1533		
інші страхові резерви	1534		
Інвестиційні кліринги	1535		
Президентський фонд	1540		
Резерв на випадок аварій	1545		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1888</b>	80663	101585
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Корпоративні кредити банків	1600		
Векселі іншій	1605		
Поточні кредиторська зборгованість по:			
догостроковим зобов'язанням	1610		
внутрішнім банкам	1613		
розрахункам з банками	1620		
у тому числі з податку на прибуток	1621		
розрахункам зі страхування	1625		
розрахункам з оплати праці	1630		
Поточні кредиторська зборгованість по одержаним авансам	1635		
Поточні кредиторська зборгованість по розрахункам з учасниками	1640		
Поточні кредиторська зборгованість з інших розрахунків	1645		
Поточні кредиторська зборгованість по страховій діяльності	1650		
Поточні забезпечення	1660		
Ліквідні майбутні періоди	1665		
Відстрочені податки та збори від перестрахування	1670		
Інші податки та збори	1690		
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1888</b>		
IV. Зобов'язання, пов'язані з виробничими запасами, згідно з умовою звітності, та зобов'язання набути	1700		
V. Зобов'язання згідно з державним пенсійним фондом	1800		
<b>Ітого</b>	<b>1900</b>	80663	101585

С.П. Карпін

В.І. Мисюк

# ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»

## ЗВІТ З УПРАВЛІННЯ ТОВ «ФК «ЖИТЛОІНВЕСТБУД» за 2023 рік.

### ЗМІСТ

- Опис діяльності та організаційна структура приватного підприємства;
- Результати діяльності у 2023 році, фінансові показники та інвестиції;
- Ліквідність та зобов'язання;
- Ризики;
- Соціальні аспекти і кадрова політика;
- Перспективи розвитку

### Опис діяльності та організаційна структура Товариства

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ « ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД » (код ЄДРПОУ 34382488) (надалі - Товариство) створене (дата державної реєстрації 12.05.2006 р. номер запису 16731050024003208) та діє відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження підприємства: 29000, Хмельницька область, м. Хмельницькій, вулиця Європейська, будинок 5, кімната 51

Станом на 01.01.2023 р. та 31.12.2023 року учасником Товариства є Кіперман Михайло Семелюк (100%), розмір внеску до Статутного капіталу становить 19795,0 тис. грн.

#### Історія:

- 2006 р. - засноване Товариство, основним видом діяльності якого є інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення.
- 2006 р. – реєстрація Товариства як фінансової установи.
- 2006 р. – отримана 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
- 2009 р. - змінився юридична адреса Товариства.
- 2015 р. - отримана безстрокова 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.
- 2020 р. – реєстрація Товариства у реєстрах, ведення яких здійснює НКЦУФР.

Товариство 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 відповідні 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 частинками (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» (пацані – 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. Кожен ФФБ має відкритий окремий рахунок в банку, на якому утримуються кошти, що не були інвестовані в будівництво.

За період діяльності Товариства було побудовано та введено в експлуатацію 32 ФФБ, в стадії будівництва знаходяться 5 ФФБ.

#### Інформація про організаційну структуру Товариства:

Загальне керівництво Товариством здійснює директор. У штатному розписі передбачені посади головного бухгалтера, бухгалтера, економіста, юрист-консульта, менеджера, внутрішнього аудитора, системного адміністратора.

Кількість працюючих у Товаристві станом на 01 січня 2023 року та 31 грудня 2023 року складала 6 та 6 осіб відповідно.

Вищим органом Товариства загальні збори учасників Товариства.

Керування поточною діяльністю Товариства здійснюється директором.

Видами діяльності Товариства за КВЕД є:

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)

Сфера будівництва стала однією із галузей економіки, яка найбільш постраждала внаслідок повномасштабної агресії РФ проти України. Обсяг виконаних будівельних робіт в Україні у 2022 році скоротився на 65,1% порівняно з 2021 роком – до 113,8 млрд грн. Проте у січні-червні 2023 року цей показник збільшився на 18,4% порівняно з аналогічним періодом 2022 року – до 53,2 млрд грн. Драйвером зростання сфери будівництва у першому півріччі стали інженерні споруди, де збільшення будівельних робіт становило 34% р/р, та цивільне будівництво, яке зросло на 9,5% р/р. У зв'язку з цим варто відмітити тенденції будівельного ринку та змін, що відбулися на ньому під час воєнного стану.

Загальні прямі збитки від військової агресії РФ за 2023 рік становили понад \$150 млрд. Зокрема, найбільших збитків зазнав житловий фонд (\$56 млрд), інфраструктура (\$37 млрд) та промисловість (\$12 млрд). За два роки повномасштабного вторгнення близько 15% виробничих потужностей будівельних матеріалів зазнали руйнувань. При цьому найбільших втрат зазнали виробництво металопрокату і суших гіпсових сумішей.

Кардинально змінилася структура попиту на нові об'єкти житлової нерухомості України. Прифронтові регіони зазнали найбільшого падіння обсягів будівництва – майже на 90%, центральна частина – зменшення до 70%, а на заході будівництво зросло на 15%, що пов'язано з релокаці-

сво бізнесу та штуршітьшо переміщеня осіб, а також активнім розвитком курортної нерухомості у Карпатах.

Ринок первинної нерухомості переорієнтувався переважно на захід України. Делеопери в інших регіонах зосереджені здебільшого на закінченні проєктів, розпочатих до березня 2022 року. Наразі більшість інвесторів не наважуються починати нові будівельні проєкти і займають очікувальну позицію.

В центрі, на півночі та сході України зріс попит на послуги з підбудови зруйнованих будівель і споруд. Бізнес, що зазнав руйнувань об'єктів нерухомості, потребує реконструкції будівель задля відновлення функціонування.

У 2022-2023 роках собівартість будівництва збільшилася на 53%, що призвело до аналогічного зростання ціл на ринку первинної нерухомості. Вартість будівництва і надалі зростатиме, що обумовлюється об'єктивними процесами, зокрема збільшенням політу та інфляцією.

Постачальники будівельних матеріалів, які раніше закорили продукцію з РФ та Білорусі (скло, бітум, металопрокат, цемент, сендвіч-панелі тощо), були вимушені переорієнтуватися на поставки продукції з країн ЄС та Туреччини.

Через закриття українських портів імпорту будівельних матеріалів морем (металопрокат, хімія, оздоблення та ін.) став неможливим. Сьогодні ввезення цих матеріалів до України відбувається переважно через Румунію, що призвело до збільшення їхньої вартості.

Наприкінці 2023 року піпикли ускладнення з ввезенням сировини та матеріалів через блокування польськими та словацькими перевізниками пунктів пропуску на кордоні з Україною. Це також спричинило збільшення ціл і термінів поставки імпортованих будматеріалів. Через блокування кордону вартість логістики збільшилася вдвічі, що призвело до здорожчання імпортованих будматеріалів на 5-10%.

## Результати діяльності у 2023 році, фінансові показники та інвестиції

Чистий дохід від реалізації товарів, робіт, послуг тис. грн.	1778
Валовий прибуток	1778
Фінансовий результат до оподаткування, тис. грн.	705
Чистий прибуток, тис. грн.	564
Елементи операційних витрат:	
Матеріальні витрати	14
Витрати на оплату праці	601
Відрахування на соціальні заходи	110
Амортизація	23
Інші операційні витрати	1511
Середня кількість працівників	6
Капітальні інвестиції	19

Динаміка фінансових результатів ТОВ «ФК «ЖИТЛОІНВЕСТБУД» в 2021 - 2023 рр., тис. грн.

Показники	Рік			Абсолютний приріст (підвищення), +/-		Відсотковий приріст (зменшення), %		
	2021	2022	2023	2022 / 2021	2023 / 2022	2022 / 2021	2023 / 2022	2023 / 2021
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3526,0	763,0	1778,0	-2763,0	-1013,0	-78,4%	133,0%	90,6%
Валовий прибуток (збиток)	3526,0	763,0	1778,0	-2763,0	-1013,0	-78,4%	133,0%	92,8%
Інші операційні доходи	348,0	1532,0	1186,0	1184,0	-346,0	340,2%	-22,6%	9,0%
Адміністративні витрати	-1650,0	1193,0	2184,0	2287,0	-791,0	-82,1%	56,8%	-40,7%
Інші операційні витрати	-66,0	-113,0	-75,0	-49,0	40,0	74,2%	-34,8%	13,7%
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток (збиток)	128,0	787,0	705,0	659,0	577,0	514,8%	-10,4%	-150,8%
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток (збиток)	128,0	921,0	705,0	-934,0	577,0	-874,9	107,7%	-150,8%
Витрати (дохід) з податку на прибуток	-35,0	-162,0	-141,0	127,0	105,0	362,9%	-13,0%	302,9%
Чистий фінансовий результат: прибуток (збиток)	93,0	-9375,0	564,0	-9468,0	-171,0	-10180,6%	105,5%	506,5%

Динаміка фінансових результатів вказує на здатність Товариства діяти в складних економічних умовах, використовувати наявні конкурентні переваги, задовольняти потреби свого цільового сегменту ринку. Це призводить до того, що у Товаристві залишається більше фінансових ресурсів для того, щоб покрити витрати, захоплювати ефективних співробітників, погашати фінансові зобов'язання, вирішувати інші операційні та стратегічні завдання.



## Ліквідність та зобов'язання

Показники	Код рядка	Нормативна значення	На кінець року			Абсолютне відхилення, т.	
			2021	2022	2023	2022-2021	2023-2022
1	2	3	4	5	6	7	8
Коефіцієнт покриття (поточної, загальної) ліквідності		>2,0	0,7	0,2	29,8	0,5	20,6
Оборотні активи	1195	к	821,0	1 655,0	2 114,0	731,0	459,0
Поточні зобов'язання і забезпечення	1695	к	106,0	180,0	71,0	74,0	108,0

На кінець 2023 р. на 1 тис. грн. поточних зобов'язань і забезпечень припадає 29,8 тис. грн. поточних активів, що свідчить про збільшену стабільність ліквідності Підприємства, згідно з можливістю погасити поточні зобов'язання в повному обсязі.

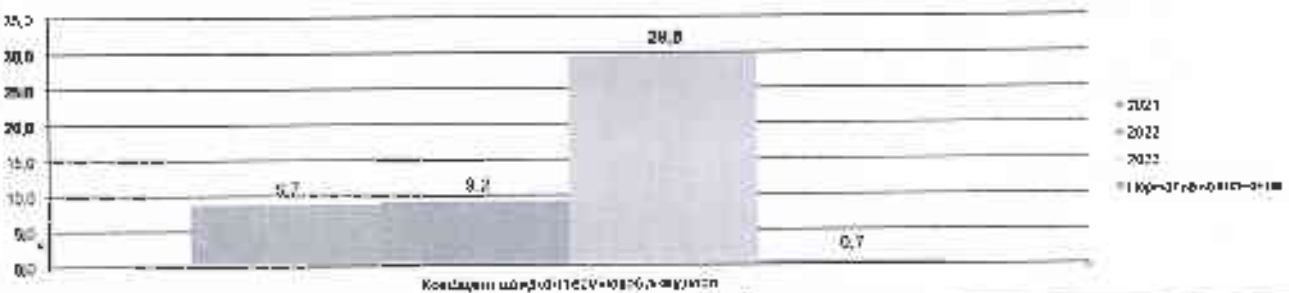
За останній рік коефіцієнт збільшився на 0,5, що є позитивним фактором.



Показники	Код рядка	Нормативна значення	На кінець року			Абсолютне відхилення, т.	
			2021	2022	2023	2022-2021	2023-2022
1	2	3	4	5	6	7	8
Коефіцієнт швидкої (термінової) ліквідності		>0,7	5,7	9,2	29,8	0,5	20,6
Оборотні активи	1195	к	924,0	1 655,0	2 114,0	731,0	459,0
Земельні активи	1100	к	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання і забезпечення	1695	к	106,0	180,0	71,0	74,0	108,0

На кінець 2023 р. на 1 тис. грн. поточних зобов'язань і забезпечень припадає 29,8 тис. грн. швидких активів, що свідчить про збільшену стабільність ліквідності Підприємства, згідно з можливістю погасити поточні зобов'язання за рахунок швидких активів в повному обсязі.

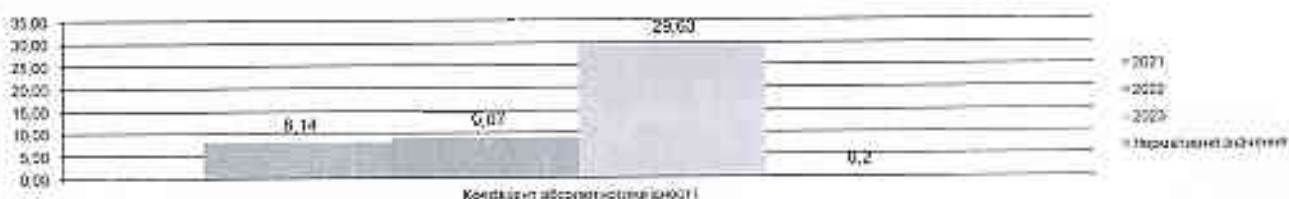
За 2023 р. коефіцієнт збільшився на 20,6, що є позитивним фактором.



Показники	Код рядка	Нормативне значення	На кінець року			Абсолютне відхилення, т.	
			2021	2022	2023	2022-2021	2023-2022
1	2	3	4	5	6	7	8
Коефіцієнт абсолютної ліквідності		>0,2	8,14	9,07	29,63	0,93	20,57
Гроші та їх еквіваленти	1105	к	863,0	1 632,0	2 104,0	769,00	472,00
Поточні зобов'язання і забезпечення	1695	к	106,0	180,0	71,0	74,00	108,00

На кінець 2023 р. на 1 тис. грн. поточних зобов'язань і забезпечень припадає 29,6 тис. грн. грошей та їх еквівалентів, що свідчить про збільшену стабільність ліквідності Підприємства, згідно з можливістю погасити поточні зобов'язання за рахунок грошей та їх еквівалентів в повному обсязі.

За 2023 р. коефіцієнт збільшився на 20,6, що є позитивним фактором.





## Ризики

Головним завданням управління фінансовими ризиками Товариства є приведення своєї діяльності у відповідність устаткованим 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 зменшення фінансових інструментів Товариства внаслідок зміни ринкової конфігурації. 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 наражається 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 несприятливих 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, у 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.

### Інший ціновий ризик

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок зміни ринкових цін (окрім тих, що вносять внесок 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 наявними у Товаристві грошовими коштами і дебіторською заборгованістю покупців.

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

Товариство наражається на кредитний ризик, який викликаний наданням підтрочки платежу контрагентам відповідно до умов ринку. У разі надання підтрочки платежу існує ризик неви-

копання умов по своєчасній оплаті (ризик відполікання коштів в оборотній 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 обслужується сумою грошових коштів та їх еквівалентів, розміщених на банківських рахунках.

Станом на 31.12.2023 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 змінюватися 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.

### **Соціальні аспекти та кадрова політика**

Основною метою кадрової політики Товариства є підвищення ефективності управління персоналом шляхом створення системи управління, спрямованої на отримання максимального прибутку Товариства й забезпечення конкурентоспроможності послуг, що ґрунтується на економічних стимулах і соціальних гарантіях та спрямає гармонійному поєднанню інтересів працівників і роботодавця.

Інтелектуальний капітал будь-якого підприємства – це, насамперед, люди з їх спроможністю до нових ідей та рішень. Товариство забезпечує оптимальний баланс процесів ополесення та збереження кількісного та якісного складу персоналу і його розвиток у відповідності з потребами Товариства. Керівництво Товариства зацікавлене в професійному рості працівників, підтримує і створює умови для просування тих, хто здібний брати на себе відповідальність не тільки за результати своєї діяльності, а і за реалізацію проєктів Товариства в цілому, проявляти діяльну ініціативу та творчість. Проведення навчальних заходів для вдосконалення професійної майстерності забезпечує відповідність кваліфікації персоналу новим можливостям, що можуть виникнути в майбутньому. Товариством працівники розглядаються як частина стратегічних ресурсів.

### **Перспективи розвитку**

Стратегічними цілями Товариства є зростання фінансово-економічних та соціальних показників розвитку шляхом удосконалення управління процесом залучення інвестицій із використанням коштів фондів фінансування будівництва з визначенням ключових показників оцінки стратегічних рішень, виявлення та систематизація проблем управління майном в сфері житлового будівництва в умовах існуючої нормативно-правової неврегульованості процесів створення фінансово-кредитних механізмів в житловому будівництві, удосконалення інформаційно-аналітичного забезпечення бізнес-процесів, аналіз динаміки інвестування житлового будівництва, вдосконалення прийняття оперативних управлінських рішень, впровадження поєднаної ре-



Євгеній КИРИЧОК

Валентина МАЦЕБУРА