

-ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ЖИТЛОІНВЕСТБУД"

ЗАЯВА КЕРІВНИЦТВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПІДГОТОВКУ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВАРИСТВА ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

Керівництво Товариства несе відповідальність за підготовку річної фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2024 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів і зміни в капіталі, за рік, що закінчився цією датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі МСФЗ).

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

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

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

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

Фінансова звітність на 31 грудня 2024 року, підготовлена згідно МСФЗ, затверджена до випуску керівництвом Товариства 25.04.2025 року.

Від імені Товариства
Директор ТОВ «ФК «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»



Киричок Є.В.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ЖИТЛОІНВЕСТБУД"

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31.12.2024 року

1. 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	34382488
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Форма власності	Приватна
Види діяльності за КВЕД	66.19 – Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення (основний); 64.99 – Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення)
Розмір статутного капіталу	19795,0 тис.грн.
Перелік учасників (частка учасників)	Кіперман Михайло Семенович (100%)
Ліцензії	Ліцензія на право здійснення діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, видана розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг №3177 від 15.12.2015 року - безстрокова
Свідчення про реєстрацію фінансової установи	ФК №118 від 23.11.2006 року
Рішення про внесення до відповідних реєстрів, ведення яких здійснює НКЦПФР	№341 від 01.07.2020 року, додаток №2
Адреса сайту	http://gitloinvestbud.com

Середня чисельність працівників у 2024 році склала 7 осіб (у 2023 році 6 осіб).

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, встановленим Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Для цього Товариство укладає договір із забудовником, згідно з яким перераховує йому частинами (згідно графіку) потрібні для спорудження об'єкту кошти, в той же час, контролюючи їх використання та хід будівництва.

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

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

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

В 2024 році у Товариства знаходились в управлінні такі фонди фінансування будівництва:

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №32;

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №33;

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №34;

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №35;

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №36;

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №37.

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

2024 рік був третім роком війни.

На цей рік покладалися надії як на рік, у якому мав би бути створений надійний економічний фундамент для протистояння збройній агресії росії.

Ключовим завданням внутрішньої політики було переведення національної економіки на військові рейки, створення ефективної моделі мобілізації та перерозподілу ресурсів економіки для максимально можливого задоволення потреб військово-оборонного комплексу та Збройних сил.

За оцінками уряду, реальний ВВП України у 2024 році збільшиться на 3,9%. Але рівень продуктивності економіки становить лише близько 80% від довоєнного рівня

Драйверами зростання економіки у 2024 році були транспортна та будівельна галузі, переробка та внутрішня торгівля. Свою роль відіграли державні програми підтримки — грантові програми на переробку, створення та розвиток бізнесу, доступне кредитування 5-7-9%, «Оселя та інші в межах політики «Зроблено в Україні». Також збільшення закупівель української продукції ОПЕК стимулює зростання машинобудування

Галузі, що демонстрували позитивну динаміку в листопаді:

- транспорт (завдяки стабільному функціонуванню Українського морського коридору);
- будівництво (завдяки програмам держпідтримки);
- внутрішня торгівля (причини — сталий внутрішній попит та пропозиція товарів);
- переробна промисловість (програми з відновлення та розвитку бізнесу, доступ до імпортої електроенергії та наявності альтернативних потужностей енергозабезпечення);
- добувна промисловість (роботі нових свердловин з добування газу).

Ринок житлової нерухомості України у 2024 році поступово відновлювався, хоча спостерігалися регіональні та структурні диспропорції. У січні-вересні 2024 року в експлуатацію було введено 6,73 млн кв. м житла, що на 23,5% більше порівняно з аналогічним періодом минулого року. Кількість зданих квартир (як в одно-, так і багатоквартирних будинках) зросла на 19,1% і становила 79,2 тис. одиниць. Однак загальні обсяги введеного житла залишаються на рівні 76,9% від показників останнього довоєнного року (2021).

Лідерами за обсягами введеного в експлуатацію житла залишаються Київ, Київська область та Західна Україна. Зокрема, на частку західних регіонів (Львівська, Івано-Франківська, Закарпатська, Волинська, Чернівецька, Тернопільська та Рівненська області) припадає 38,7% загальної площі житла, введеного в експлуатацію, що є суттєвим зростанням порівняно з 31,7% у 2021 році.

Водночас, у п'яти регіонах країни (Київ, Харківська, Сумська, Волинська, Черкаська області) обсяги будівництва скоротилися. Це зумовлено як безпековими ризиками, так і обмеженням попиту на житло у регіонах, що зазнали значного впливу війни.

Обсяги будівництва багатоквартирного житла відновлюються, але все ще залишаються на низькому рівні. У 2024 році цей сегмент досяг лише 54,1% від показників 2021 року. Водночас, приватне житлове будівництво показало суттєве зростання — обсяги перевищили довоєнні показники на 20,5%. Частково це можна пояснити легалізацією раніше збудованих приватних домоволодінь.

Чинники впливу та перспективи:

Ринок житлової нерухомості залежить від багатьох факторів, включаючи:

- **Безпекові ризики:** Девелопери оцінюють ризики інвестицій у нові проекти, що впливає на темпи введення в експлуатацію багатоквартирного житла.
- **Економічні виклики:** Низький інвестиційний попит населення обмежує активність на первинному ринку.
- **Державна підтримка:** Програми, як-от “єОселя” та “єВідновлення”, спрямовані на підтримку ринку, проте їх вплив обмежений через обмежене фінансування.

Помітна активізація ринку можлива лише за умови зменшення безпекових ризиків, що дозволить збільшити довіру інвесторів і споживачів.

Ринок нерухомості у 2024 році демонстрував нові тенденції, що відображають сучасні економічні умови та зміни у потребах людей. Нові житлові комплекси продовжують залишатися лідерами за попитом. Покупців приваблюють сучасне планування, енергоефективні рішення, а також інфраструктурні переваги новобудов. Все більше покупців звертають увагу на енергоефективні технології у новобудовах. Це можуть бути сучасні системи утеплення, сонячні панелі, теплові насоси або інші рішення, які знижують споживання енергії та витрати на комунальні послуги. Такі квартири стають вигідною інвестицією, оскільки з часом знижують експлуатаційні витрати. Також важливим моментом, який визначає попит, є державна іпотечна програма, яка працює виключно з ринком новобудов України.

У 2024 році багато покупців орієнтуються на доступне житло. Це пов'язано з інфляцією та бажанням отримати оптимальні умови за мінімальну ціну. Насправді, просто величезна кількість покупців хоче придбати нове житло, але, оскільки ціни кусаються, всі шукають варіанти за розумні гроші.

Інвестиції у житло для подальшої здачі в оренду залишаються дуже популярними. Особливо це актуально у великих містах, де попит на оренду залишається стабільним, попри війну.

Популярними є квартири з готовим ремонтом, де покупцям не потрібно вкладати додаткові кошти та час на ремонтні роботи. Такі квартири мають вищу вартість, але їх привабливість у зручності та готовності до негайного заселення. Це важливий запит серед тих, хто шукає зручність і готові рішення.

Житло в передмістях однозначно входить у топ запитів щодо пошуку нерухомості. Оскільки вартість житла в центральних районах продовжує зростати, все більше покупців обирають передмістя, де можна знайти простіші варіанти за нижчими цінами.

Бізнес активно шукає приміщення під офіси, кав'ярні та невеликі магазини. Ці найчастіші запити відображають сучасні потреби покупців нерухомості. Люди шукають комфортні та готові рішення, які можуть задовільнити як житлові, так і комерційні потреби. Енергоефективність, готовність до заселення, доступ до відкритого простору та можливість вести бізнес у зручних умовах — це ключові фактори, які впливали на ринок нерухомості у 2024 році.

Товариство функціонує в нестабільному середовищі. Ці фактори можуть перешкоджати успішній діяльності Товариства, але керівництво докладає зусиль щодо стабілізації негативних наслідків, які могли б виникнути при неконтрольованому розвитку подій.

3. Основа підготовки фінансової звітності

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

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

Функціональною валютою фінансової звітності є гривня.

Фінансова звітність складена в тисячах гривень.

Пакет фінансової звітності включає:

1. Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2024 р.
2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2024 рік.
3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2024 рік.
4. Звіт про власний капітал за 2024 рік та 2023 рік.
5. Примітки до фінансової звітності за 2024 рік, стислий виклад облікових політик та інша пояснювальна інформація.

Фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року є фінансовою звітністю, складеною у повній відповідності з МСФЗ, при цьому принцип зіставності шляхом надання порівняльної інформації реалізований Товариством наступним чином:

- При складанні Балансу (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2024 року, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2023 рік та Звіту про рух грошових коштів за 2024 рік Товариством надається порівняльна інформація за 2023 рік, яка була надана при складанні фінансової звітності за МСФЗ за 2023 рік;
- При складанні Звіту про власний капітал за 2024 рік, Товариством надається інформація щодо розміру власного капіталу станом на початок 2024 року, та додатково надається Звіт про власний капітал за 2023 рік.

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31.12.2024 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 Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі є прийнятним.

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

Ця фінансова звітність підготовлена спираючись на впевненість керівництва в тому, що воно буде провадити звичайну господарську і операційну діяльність протягом наступних 12 місяців з моменту складання цієї фінансової звітності, виходячи з припущення безперервної діяльності, що передбачає використання активів та погашення зобов'язань в ході звичайної господарської діяльності. Товариство не має намірів ані потреби ліквідуватися або суттєво звужувати масштаби своєї діяльності. Керівництво вважає, що здійснює всі заходи, необхідні для підтримки стабільної діяльності та розвитку Товариства.

5. Істотні судження, припущення, оцінки

Істотні судження в процесі застосування облікової політики

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

Якщо відсутній МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

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

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

Основні джерела невизначеності оцінок

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

- строки корисного використання основних засобів

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

- відстрочені податкові активи

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

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

Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

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

- а) Вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів показників кредитоспроможності контрагентів коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- б) Вплив зміни в оцінках на активи, відображені в Звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати 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 справедливую вартість.

Судження щодо очікуваних термінів 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 призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

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

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

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

Використання ставок дисконтування

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

- вартості грошей у часі;

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

Оподаткування

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

6. Основні положення облікової політики

При підготовці фінансової звітності були застосовані наступні положення облікової політики:

Облік фінансових інструментів

Товариство визнає такі категорії фінансових інструментів:

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

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, коли і тільки коли воно стає стороною контрастних 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 визначається 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. Рівні справедливої вартості визначаються відповідно МСФЗ 13.

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

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

Облік дебіторської заборгованості

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

Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство є статою 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 застосовувати практичний прийом, який не передбачає обов'язкового коригування обіцяної суми компенсації з метою урахування істотного компонента фінансування, якщо Товариство очікує, на момент укладення договору, що період між часом, коли Товариство передає обіцяний товар або послугу клієнтові, та часом, коли клієнт платить за такий товар або послугу, становитиме не більше одного року.

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

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

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

Облік основних засобів

Товариство визнає такі класи основних засобів

- будівлі, споруди, передавальні пристрої;
- машини та обладнання;
- транспортні засоби;
- інструменти, прилади, інвентар;
- інші основні засоби.

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

Товариство оцінює основні засоби після їх визнання за моделлю переоцінки для основних засобів, 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 вибуття інших матеріалів використовує метод FIFO (перше надходження-перший видаток).

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

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

Облік зменшення корисності активів

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

Облік фінансових інвестицій

Фінансові інвестиції оцінюються під час первісного визнання за собівартістю, а у подальшому за справедливою вартістю (собівартістю або амортизованою собівартістю).

Первісною оцінкою фінансових інвестицій є їхня собівартість, яка включає ціну придбання та витрати, безпосередньо пов'язані з таким придбанням (податки, мито, комісійні винагороди, оплата банківських послуг, інші збори та платежі).

На дату складання фінансової звітності довгострокові фінансові інвестиції відображаються за вартістю, яка буде залежати від виду інвестицій, мети їх придбання, терміну, на який вони були придбані, величини впливу інвестора на 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 асоційовані підприємства	20-50%	Інвестор може суттєво впливати на господарську діяльність підприємства, але не контролювати її	Метод участі в капіталі
3. Інвестиції в дочірні підприємства	Більше 50%	Інвестор контролює господарську діяльність підприємства	Метод консолідованої фінансової звітності (злиття або поглинання)
4. Інвестиції в спільну діяльність	Згідно з угодою сторін	Рівень впливу визначається угодою сторін і здійснюється спільний контроль діяльності підприємства	Метод собівартості, справедливої вартості або участі в капіталі

Облік забезпечень

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню 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 вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток – під час надання працівникам послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

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

Облік пенсійних зобов'язань

Відповідно до чинного 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 працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна заробітна платня.

Умовні зобов'язання та активи

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

Форма звіту про рух грошових коштів

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

Звітність за сегментами

Товариство приймає первинним звітним сегментом господарський сегмент, вторинним сегментом є географічний сегмент який базується на розташування ринків і 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 відносин, а не лише юридичну форму (превалювання сутності над формою). Відносини між пов'язаними сторонами - це, зокрема, відносини: материнського (холдингового) і його дочірніх підприємств; спільного підприємства і контрольних учасників спільної діяльності; підприємства-інвестора і його асоційованих підприємств; підприємства і фізичних осіб, які здійснюють контроль або мають суттєвий вплив на це підприємство, а також відносини цього підприємства з близькими членами родини кожної такої фізичної особи; підприємства і його керівника та інших осіб, які належать до провідного управлінського персоналу підприємства, а також близьких членів родини таких осіб.

До операцій пов'язаних сторін, зокрема, належать:

- придбання або продаж готової продукції (товарів, робіт, послуг);
- придбання або продаж інших активів;
- операції за агентськими угодами;
- 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 виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

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

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

Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

У Товаристві використовується ієрархія справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Цей МСФЗ встановлює ієрархію справедливої вартості, у якій передбачено три рівня вхідних даних для методів оцінки вартості, що використовуються для оцінки справедливої вартості. Ієрархія справедливої вартості встановлює найвищий пріоритет для цін котирування (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) та найнижчий пріоритет для закритих вхідних даних (вхідні дані 3-го рівня).

Вхідні дані 1-го рівня - це ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ на дату оцінки.

Вхідні дані 2-го рівня - це вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано. До вхідних даних 2-го рівня належать:

- а) ціни котирування на подібні активи чи зобов'язання на активних ринках;
- б) ціни котирування на ідентичні або подібні активи чи зобов'язання на ринках, які не є активними;
- в) вхідні дані, окрім цін котирування, які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, наприклад:
 - (i) ставки відсотка та криві дохідності, що спостерігаються на звичайних інтервалах котирування;
 - (ii) допустима змінність; та
 - (iii) кредитні спреди

Вхідні дані 3-го рівня - це вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в ситуаціях, коли діяльність ринку для активу або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті вхідні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик.

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/п	Найменування	Стандарти	Дата випуску	Дата набуття чинності	Можливість дострокового застосування
1	Контракти, що посиляються на електроенергію, що залежить від природних ресурсів	<u>МСФЗ 7</u> , <u>МСФЗ 9</u>	Грудень-2024	01.01.2026	Так
2	Щорічні вдосконалення МСФЗ	<u>МСФЗ 10</u> , <u>МСФЗ 9</u> , <u>МСФЗ 1</u> , <u>МСФЗ 7</u>	Листопад-2024	01.01.2026	Так*
3	Поправки до класифікації та оцінки фінансових інструментів	<u>МСФЗ 7</u> , <u>МСФЗ 9</u>	Травень-2024	01.01.2026	Так*
4	МСФЗ 19	МСФЗ 19	Травень-2024	01.01.2027	Так*
5	МСФЗ 18	МСФЗ 18	Квітень-2024	01.01.2027	Так

Контракти, що посиляються на електроенергію, що залежить від природних ресурсів

Контракти на електроенергію, що залежить від природи, забезпечують компаніям постачання електроенергії з природних джерел, як-от вітрова та сонячна енергія. Кількість електроенергії, яку виробляють за цими контрактами, зазвичай змінюється залежно від неконтрольованих факторів, таких як погодні умови.

Діючі вимоги МСФЗ 9 можуть не відображати повною мірою, як ці контракти впливають на результати діяльності компанії. Тому Рада МСФЗ (*IASB*) унесла поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7, які включають:

- тлумачення терміна "контракти щодо електроенергії, яка залежить від природних ресурсів";
- роз'яснення вимог МСФЗ 9 до "чистого споживання" щодо договорів, що посиляються на електроенергію, яка залежить від природних ресурсів;
- поправки до вимог обліку хеджування;
- нові вимоги до розкриття інформації, щоб інвестори могли зрозуміти вплив цих контрактів на фінансові показники та грошові потоки компанії.

Щорічні вдосконалення МСФЗ

IASB унесло незначні поправки до МСФЗ 9 та ще до чотирьох МСФЗ. Поправки стосуються:

1) **обліку хеджування під час першого застосування МСФЗ 1.** Поправка усуває неоднозначності, що виникають через невідповідність формулювання § Б6 МСФЗ 1 та вимог щодо обліку хеджування в МСФЗ 9;

2) **прибутку (збитку) від припинення визнання фінінструментів.** Поправка виключає непорозуміння в § Б38 МСФЗ 7, де було застаріле посилання на положення, яке було виключено під час випуску МСФЗ 13;

3) **розкриття відстроченої різниці між справедливою вартістю та ціною угоди.** Поправка усуває неузгодженість між § 28 МСФЗ 7 і супровідними інструкціями щодо впровадження;

4) **уведення та розкриття інформації про кредитний ризик.** Поправки включають тільки вказівки щодо впровадження МСФЗ 7;

5) **визначення "фактичного агента".** Поправка усуває потенційну плутанину, що виникає через невідповідність між §§ Б73 і Б74 МСФЗ 10, пов'язану з визначенням інвестором того, чи інша сторона діє від його імені, шляхом узгодження формулювання в обох параграфах;

6) **витратного методу.** Поправка усуває невизначеність під час застосування § 37 МСБО 7, яка виникає через використання терміна "метод собівартості", який більше ніде не визначений у МСФЗ;

7) **конфлікту між МСФЗ 9 і МСФЗ 15 щодо первинної оцінки торгової дебіторської заборгованості.** Відповідно до МСФЗ 15 торгова дебіторська заборгованість може бути визнана за сумою, яка відрізняється від ціни угоди, наприклад, коли ціна угоди є змінною. Навпаки, МСФЗ 9 вимагає, щоб компанії спочатку оцінювали торгову дебіторську заборгованість без суттєвого компонента фінансування за ціною угоди.

Рада МСФЗ унесла поправки до МСФЗ 9, вимагаючи спочатку оцінювати торгову дебіторську заборгованість без істотного компонента фінансування за сумою, визначеною із застосуванням МСФЗ 15.

Поправка про торгову дебіторську заборгованість може вимагати від деяких компаній зміни своєї облікової політики;

8) **питання, як орендар ураховує припинення визнання зобов'язання з оренди** відповідно до § 23 МСФЗ 9. Якщо зобов'язання з оренди припиняється, припинення визнання враховується відповідно до МСФЗ 9. Однак, якщо зобов'язання з оренди модифікується, то модифікація враховується відповідно до МСФЗ 16.

Поправка свідчить, що в разі припинення визнання зобов'язань з оренди відповідно до МСФЗ 9 різниця між балансовою вартістю та сплаченим відшкодуванням визнається у складі прибутку чи збитку.

Ця поправка застосовується лише до зобов'язань з оренди, погашених на початку або після початку річного звітного періоду, у якому поправка вперше застосовується.

Поправки до класифікацій та оцінки фінансових інструментів

Глобальний ринок фінансових активів (далі – ФА) з *характеристиками, пов'язаними з ESG*, швидко зростає, тому виникла гостра необхідність роз'яснення того, як слід аналізувати такі характеристики. Приклад такого фінінструменту – кредит зі зниженням процентної ставки, якщо позичальник досягає певного цільового показника ESG відповідно до існуючих вимог.

ESG – сукупність характеристик управління компанією, за якого досягається залучення цієї компанії у вирішення екологічних, соціальних і управлінських проблем.

Часто виникають питання щодо того, як класифікувати деякі з таких ФА. Тому IASB унесла поправки до:

• **МСФЗ 9.** Поправки включають посібник із класифікації ФА, зокрема з умовними характеристиками. Нові поправки допоможуть компаніям оцінити, чи ФА з характеристиками ESG відповідають критерію "виключно виплати основного боргу та відсотків" (SPPI). Вони застосовуються до всіх умовних функцій, а не лише до функцій, пов'язаних із ESG;

• **МСФЗ 7.** Тепер компанії будуть зобов'язані надавати додаткову інформацію про ФА та фінансові зобов'язання (далі – ФЗ), що мають певні умовні характеристики. Додаткове розкриття допоможе користувачам зрозуміти, як фінінструменти з певними умовними характеристиками впливають на фінзвітність.

Поправки можуть дозволити певним ФА з умовними функціями відповідати критерію SPPI, але для цього компаніям може знадобитися виконати додатковий тест SPPI для ФА з умовними характеристиками, які безпосередньо не пов'язані зі зміною основних кредитних ризиків або витрат.

Для визначення відповідності новому тесту буде потрібно судження.

Поправки також включають додаткові розкриття про всі ФА та ФЗ, що мають певні умовні характеристики, а саме:

- не пов'язані безпосередньо зі зміною основних кредитних ризиків або витрат; і
- не оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або убуток.

Ці поправки найбільше стосуються фінансових установ.

Інші супутні поправки

Договірно-зв'язані інструменти (CLI) і функції без права регресу. Поправки роз'яснюють ключові характеристики CLI і те, як вони відрізняються від ФА з функціями без права регресу. Поправки також включають фактори, які компанія повинна враховувати при кількості грошових потоків, що лежать в основі ФА з функціями без права регресу.

Розкриття інформації про інвестиції в додаткові інструменти

Поправки вимагають розкриття додаткової інформації про інвестиції в додаткові інструменти, які оцінюються за справедливою вартістю, а прибуток або збитки відображаються в складі попереднього сукупного доходу (FVOCI).

Визнання та припинення визнання ФА та ФЗ – поправки викладають таким чином:

	Дата визнання	Дата припинення визнання
Фінансові активи	дата, коли компанія стає стороною договірних положень інструменту	дата закінчення терміну дії прав на грошові потоки або дата передачі активу
Фінансові зобов'язання		дата погашення (тобто дата, коли зобов'язання погашено чи іншим чином підлягає припиненню визнання)

Поправки передбачають, що компанія має право припинити визнання ФЗ на більш ранню дату, якщо переказ коштів здійснюється через електронну платіжну систему та виконуються певні умови. Умовами виключення є відсутність у суб'єкта, що здійснює платіж:

- практичної можливості відкликання, зупинки чи скасування платіжного доручення;
- практичної можливості доступу до готівкових грошей; або
- значний ризик урегулювання.

Цей виняток не поширюється на інші способи оплати, такі як чеки, та має вибиратись індивідуально для кожної системи.

Компанії можуть ухвалити рішення про дострокове прийняття цих поправок (включаючи пов'язані з ними вимоги щодо розкриття інформації) окремо від поправок щодо визнання та припинення визнання ФА та ФЗ.

Дочірні компанії без публічної звітності: розкриття інформації

МСФЗ 19 працює разом із іншими МСФЗ. Дочірня компанія, що відповідає вимогам, застосовує вимоги інших МСФЗ, за винятком вимог до розкриття інформації, і натомість застосовує скорочені вимоги до розкриття інформації МСФЗ 19. Скорочені вимоги до розкриття інформації МСФЗ 19 забезпечують баланс між інформаційними потребами користувачів фінзвітності, що мають право, й економією витрат для укладачів. МСФЗ 19 є добровільним стандартом для дочірніх компаній, які мають на це право.

Дочірня компанія має таке право, якщо:

- вона не має публічної відповідальності; і
- вона має кінцеву або проміжну материнську компанію, яка складає консолідовану фінзвітність, доступну для публічного використання, що відповідає МСФЗ.

Корпорація PWC вважає, що групам, які зараз застосовують МСФЗ, найімовірніше, МСФЗ 19 принесе як операційне полегшення, так і економію коштів під час звітності на рівні дочірніх компаній.

Допускається раннє застосування; спеціальні вимоги застосовуються, якщо МСФЗ 19 застосовується раніше, ніж МСФЗ 18. Залежно від території перед застосуванням стандарту може існувати місцевий механізм схвалення.

МСФЗ 18 "Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності"

Стандарт заміняє собою існуючий МСБО 1, він запроваджує нові вимоги для підвищення сумісності аналогічних компаній, особливо щодо того, як визначається "операційний прибуток або збиток". При цьому зберігається багато принципів МСБО 1. МСФЗ 18 не вплине на:

- визнання чи оцінку статей у фінансовій звітності;
- те, які статті надаються у складі іншого сукупного доходу та яким чином.

МСФЗ 18 не змінює визнання або оцінку статей у фінзвітності, але впливає на структуру звітів, здебільшого – звіту про прибутки та збитки.

9. Операції зі зв'язаними сторонами

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

Зв'язаними сторонами з Товариством у 2024 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".

Товариство не є засновником, учасником інших юридичних осіб. Товариство не являється учасником групи компаній та не являється материнською компанією.

Операції зі зв'язаними сторонами у 2024 році:

тис.грн.

Пов'язана сторона	Сальдо 01.01.2024		Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо 31.12.2024		Примітки
	Дебет	Кредит			Дебет	Кредит	
Фірма під спільним контролем у власника			1027	1027			Оборот по дебету рахунку 361 – нараховані доходи (винагорода управителя) Оборот по кредиту – отримані грошові кошти від забудовника в оплату винагороди управителя

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			Оборот по дебету рахунку 361 - нараховані доходи (винагорода управителя) Оборот по кредиту – отримані грошові кошти від забудовника в оплату винагороди управителя

Компенсації провідному управлінському персоналу:

Директор та інший керівник вищої ланки в кількості 2 осіб вважаються провідним управлінським персоналом. За 2024 рік витрати на винагороду провідному управлінському персоналу становили 426 тис. грн. (у тому числі 387 тис.грн. нарахована заробітна плата та відпускні, 39 тис.грн. нараховано єдиний соціальний внесок на нараховані доходи). За 2023 рік: витрати на винагороду провідному управлінському персоналу становили 417 тис. грн. (у тому числі 359 тис.грн. нарахована заробітна плата та відпускні, 58 тис.грн. нараховано єдиний соціальний внесок на нараховані доходи).

Станом на 31.12.2024 року нараховано забезпечення на виплату відпускних провідному управлінському персоналу у розмірі 10 тис.грн. (у тому числі 9 тис.грн. на виплату відпускних, 1 тис.грн. на нарахування єдиного соціального внеску).

Станом на 31.12.2023 року нараховано забезпечення на виплату відпускних провідному управлінському персоналу у розмірі 7 тис.грн. (у тому числі 6 тис.грн. на виплату відпускних, 1 тис.грн. на нарахування єдиного соціального внеску).

Витрати з нарахованої зарплати, інших виплат управлінському персоналу, нарахувань єдиного соціального внеску, створення забезпечення на виплату відпускних відносяться до адміністративних витрат.

Операції зі зв'язаними сторонами, відображені у зведеному балансі фондів фінансування будівництва, розкриті у п. 19. «Інформація про управління Товариством залученими конгтами від довірительів» цих Приміток.

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

тис.грн.

Первісна вартість на 01.01.2024	117
Надійшло	
Вибуло	
Залишок на 31.12.2024	117
Накопичена амортизація на 01.01.2024	115
Нараховано	2
Вибуло	
Залишок 31.12.2024	117

Строк корисної експлуатації всіх нематеріальних активів є визначеним. Амортизація нематеріальних активів нараховується лінійним методом. Збитки від зменшення корисності не визнавались. Амортизація нематеріальних активів визнається витратами періоду та відноситься до адміністративних витрат.

10.2. 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

тис.грн.

Пернісна вартість машини та обладнання на 01.01.2024	117
Надійшло	
Вибуло	14
Залишок на 31.12.2024	103
Знос машини та обладнання на 01.01.2024	70
Нараховано	15
Вибуло	14
Залишок 31.12.2024	71

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.

Амортизація основних засобів нараховується лінійним методом. Амортизація основних засобів визнається витратами періоду та відноситься до адміністративних витрат.

На 31.12.2024 р. Товариство не має необоротних активів, призначених для продажу.

10.4. Знецінення активів

Товариством не виявлено фактів знецінення активів на 31.12.2024 р.

10.5. Торговельна та інша дебіторська заборгованість

тис.грн.

	01.01.2024	31.12.2024
Інша поточна дебіторська заборгованість	33	33
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	3	35
Резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості	(26)	(26)
Чиста вартість дебіторської заборгованості	10	35

Станом на 31.12.2024 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.

	01.01.2024	31.12.2024
Рахунки в банках, грн.	2104	2091
Всього	2104	2091

Товариством здійснений аналіз грошових коштів на предмет знецінення, та зроблено висновок, що всі грошові кошти, розміщені на банківських рахунках не знецінені. Резерв знецінення не створювався. Заборони на використання коштів немає.

Грошові кошти розміщені на рахунку у фінансово стабільному банку (тобто з високим кредитним рейтингом).

АТ "УКРЕКСІМБАНК". Рейтинг АТ "УКРЕКСІМБАНК" підтверджено рейтинговим агентством "Fitch Ratings" на рівні uaAA.

В складі активів, що оцінюються за справедливою вартістю Товариства обліковуються грошові кошти на поточних рахунках в банках.

Клас активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю/датою оцінки	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань, і не є спостережуваними)		Усього	
	01.01.24	31.12.24	01.01.24	31.12.24	01.01.24	31.12.24	01.01.24	31.12.24
Грошові кошти	2104	2091					2104	2091

10.7. Власний капітал

Статутний капітал Товариства станом на 31.12.2024 р. становить 19795 тис.грн.
Станом на 01.01.2024 р. та 31.12.2024 року учасниками Товариства були:

Учасники Товариства:	01.01.2023	31.12.2023	31.12.2024
	%	%	%
Кіперман Михайло Семенович	100,0	100,0	100,0
	грн.	грн.	грн.
Кіперман Михайло Семенович	19795000,00	19795000,00	19795000,00

Кінцевий бенефіціарний власник Товариства — Кіперман Михайло Семенович.

Резервний капітал станом на 31.12.2024 р. становить 89 тис.грн.

Непокритий збиток станом на 01.01.2024 р. становив 8289 тис.грн.

Внаслідок невизнання активом на початок звітного періоду довгострокових фінансових інвестицій - акцій емітента, які заблоковані на суму 9500,0 тис.грн., прийнято рішення про внесення змін у баланс (звіт про фінансовий стан) на 01.01.2024 року шляхом коригування (збільшення) непокритого збитку на суму 9500,0 тис.грн. та вилучення з балансу довгострокових фінансових інвестицій на суму 9500,0 грн., та відображено у звіті про власний капітал за 2024 рік.

Непокритий збиток на 31.12.2024 року становить 17739 тис.грн.

Розмір власного капіталу станом на 31.12.2024 року складає 2145 тис.грн.

Власний капітал Товариства має наступну структуру:

Найменування показника структури капіталу	На 01.01.2023	На 01.01.2024	На 01.01.2025	Призначення та умови використання
Зареєстрований статутний капітал	19795	19795	19795	Зареєстрований статутний капітал, згідно зі Статутом товариства

Капітал у дооцінках				Персоніфіковані суми проведених дооцінок та уцінок основних засобів
Резервний капітал	58	86	89	Сформований резервний капітал згідно зі статутном Товариства
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-8825	-8289	-17739	Прибуток Товариства утворюється із надходжень від його господарської діяльності після покриття матеріальних та прирівняних до них витрат і витрат на оплату праці.
Інші зміни		-9500		
Всього	11028	2092	2145	

**Звіт про зміни у власному капіталі
за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року**

	<i>Зареєстрований капітал</i>	<i>Резервний капітал та капітал у дооцінках</i>	<i>Нерозподілений прибуток</i>	<i>Разом</i>
Залишок станом на 01 січня 2023 р.	19795	58	-8825	11028
Резервний капітал		28	-28	
Чистий прибуток/збиток за рік			564	564
Разом змін в капіталі		28	536	564
Залишок станом на 31 грудня 2023 р.	19795	86	-8289	11592

10.8. Короткострокові забезпечення
тис.грн.

	01.01.2024	31.12.2024
Забезпечення на виплату відпусток	11	14
Всього	11	14

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

10.9. Торговельна та інша кредиторська заборгованість
тис.грн.

	01.01.2024	31.12.2024
Торговельна кредиторська заборгованість	0	0
Кредиторська заборгованість	60	4

за розрахунками з бюджетом		
Всього	60	4

11. Розкриття інформації, поданої у звіті про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 2024 рік

11.1. Дохід від реалізації

Дохід від реалізації за 2024 рік склав 1275 тис. грн., (за 2023 рік - 1778 тис. грн.). Дохід від реалізації складається з винагороди управителя від забудовника та довірителів.

11.2. Інші операційні доходи

тис.грн.

Вид доходу	2023 рік	2024 рік
Відсотки	536	489
Безповоротна фінансова допомога	650	
Всього	1186	489

11.3. Адміністративні витрати

тис.грн.

Вид витрат	2023 рік	2024 рік
Матеріальні витрати	14	0
Амортизація основних засобів та нематеріальних активів	23	17
Заробітна плата працівників адміністрації	601	767
Внески на соціальне страхування	110	105
Послуги банків	60	62
Підписки на періодичні видання	6	10
Послуги сторонніх організацій	1323	577
Інші	47	81
Всього	2184	1619

12. Розкриття інформації, поданої у звіті про рух грошових коштів за 2024 рік

Звіт про рух грошових коштів за 2024 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	
	01.01.2024	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024
Торговельна дебіторська заборгованість	0	0	0	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	2104	2091	2104	209
Торговельна кредиторська заборгованість	60	4	60	4

Справедлива вартість фінансових інструментів на 01.01.2024 та 31.12.2024 року дорівнює їх балансовій вартості. Управлінський персонал здійснив оцінку фінансових інструментів та зробив висновок, що вони оцінені за справедливою вартістю. 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 ці характеристики при розрахунку вартості активу або зобов'язання на дату оцінки. Оскільки для більшості фінансових інструментів Товариства не існує готового доступного ринку, при визначенні їх справедливої вартості, керівництво Товариства застосовувало професійні судження на основі поточної економічної ситуації та конкретних ризиків, властивих для даного інструменту.

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

15. Умовні зобов'язання

Оподаткування

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

Економічне середовище

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

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

16. Цілі та політика управління фінансовими ризиками

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

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

Ринковий ризик

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

Ризик ліквідності

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

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

Інший ціновий ризик

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають внаслідок 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, контрактні 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 відстрочки платежу контрагентам відповідно до умов ринку. У разі надання відстрочки платежу існує ризик невиконання умов по своєчасній оплаті (ризик відволікання коштів в оборотний капітал), а також ризик дефолту (ризик впливу на фінансовий результат). Політика Товариства полягає у тому, що клієнти, які бажають здійснювати оплату на кредитних умовах, мають пройти перевірку на платоспроможність.

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

Станом на 31.12.2024 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 розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Компанія може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Головними цілями управління капіталом Товариства є:

- забезпечення здатності безперервної діяльності Товариства в майбутньому;
- забезпечення достатньої віддачі учасникам (власникам).

Вартість чистих активів Товариства станом на 31.12.2024 становить 2145 тис. грн.

18. Судові позови

Станом на 31.12.2024 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 довіритель

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами фондів фінансування будівництва. Фонди фінансування будівництва не є юридичними особами за законодавством України. Повноваження з управління діяльністю таких фондів фактично передані Товариству. Фонди мають свої поточні рахунки в банках, на яких утримуються грошові кошти, які ще не були інвестовані в активи, що відповідають вимогам інвестиційної програми певного фонду.

Діяльність з управління залученими коштами від довіритель відображається в окремому зведеному балансі, показники якого не включаються в показники цієї річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2024 року.

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

В управлінні Товариства в 2024 році знаходились цілі ФФБ. Надійшло коштів від довіритель у 2024 році 5709 тис.грн. На 31.12.2024 року в управлінні Товариства знаходяться п'ять ФФБ. На 31.12.2024 року внески (цільове фінансування будівництва) від довіритель складають 83719 тис.грн. На 31.12.2024 року фінансування будівництва

(кошти, передані забудовнику ПФ «ДІТА») складає 79092 тис.грн. На 31.12.2024 року залишок грошових коштів на банківських рахунках ФФБ складає 4627 тис.грн.

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

На 31.12.2023 року в управлінні Товариства знаходяться ність ФФБ. На 31.12.2023 року внески (цільове фінансування будівництва) від довіритель 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.

Зведений рух грошових коштів по фондах фінансування будівництва за 2023-2024 роки:

№ п/п	НАЗВА ФФБ	Надходження коштів від довірителів 2023 рік	Надходження коштів від довірителів 2024 рік	Цільове фінансування збудовника 2023 рік	Цільове фінансування збудовника 2024 рік	Залишок коштів на рахунках ФФБ на кінець 2023 року	Залишок коштів на рахунках ФФБ на кінець 2024 року
1	ФФБ № 32	4050227,50	1829277,00	5674000,00	1842656,80	13379,80	0,00
2	ФФБ № 33	5822956,35	3753841,50	5373000,00	3598000,00	1761112,57	1916954,07
3	ФФБ № 34	1889126,40	810606,20	1797000,00	809000,00	1001465,87	1003072,07
4	ФФБ № 35	2538900,00	0,00	2358070,00	75000,00	743447,00	668447,00
5	ФФБ № 36	4496903,50	484920,00	4198000,00	556000,00	420844,50	349764,50
6	ФФБ № 37	2123525,00	964145,00	2007000,00	629000,00	353261,40	688406,40
	Разом	20921638,75	7842789,70	21407070,00	7509656,80	4293511,14	4626644,04

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

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

Статті зведеного балансу по фондах фінансування будівництва:

Стаття балансу	На 01.01.2023	На 31.12.2023/ 01.01.2024	На 31.12.2024
АКТИВ			
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	75884	97292	79092
Гроші та їх еквіваленти	4779	4293	4627
Баланс	80663	101585	83719
ПАСИВ			
Цільове фінансування	80663	101585	83719
Баланс	80663	101585	83719

Грошові кошти, дебіторська заборгованість за авансами виданими у зведеному балансі відображені за справедливою вартістю.

Операції зі зв'язаними сторонами у 2024 році:

тис.грн.

Пов'язана сторона	Сальдо 01.01.2024		Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо 31.12.2024		Примітки
	Дебет	Кредит			Дебет	Кредит	
Фірма під спільним контролем у власника	97292		7510	25710	79092		Оборот по дебету - відображено перераховані кошти забудовнику (пов'язаній особі) в якості фінансування будівництва. Оборот по кредиту - виконані зобов'язання перед довірцями. Сальдо по дебету - поточне фінансування будівництва

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	75884		21408		97292		Оборот по дебету - відображено перераховані кошти забудовнику (пов'язаній особі) в якості

							фінансування будівництва, Сальдо по дебету – поточне фінансування будівництва
--	--	--	--	--	--	--	---

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	Наявність
Прийняття рішення щодо реорганізації Товариства	Ні
Оголошення плану про припинення діяльності	Ні
Оголошення про значну реструктуризацію або про початок її запровадження	Ні
Істотні придбання активів, класифікація активів як утримуваних для продажу, інші вибуття активів або експропріація значних активів урядом	Ні
Знищення (втрата) активів Товариства внаслідок пожежі, аварії, стихійного лиха або іншої надзвичайної події	Ні
Аномально великі зміни після дати балансу в цінах на активи або в курсах обміну 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 в наслідок подій, які відбулися після дати балансу	Ні
Прийняття законодавчих актів, які впливають на діяльність Товариства (ставка НБУ), зміна курсів валют	Ні
Прийняття значних зобов'язань або непередбачених зобов'язань, наприклад, унаслідок надання значних гарантій	Ні
Початок крупного судового процесу, що виник виключно внаслідок подій, які відбулися після дати балансу	Ні
Дивіденди за звітний період оголошені Товариством після дати балансу	Ні
Укладення контрактів щодо значних капітальних і фінансових інвестицій	Ні
Оголошення банкрутом дебітора Товариства, зборгованість якого раніше була визнана сумнівною	Ні
Переоцінка активів після звітної дати, яка свідчить про стійке зниження їхньої вартості, визначеної на дату балансу	Ні
Продаж запасів, який свідчить про необґрунтованість оцінки чистої вартості їх реалізації на дату балансу	Ні
Виявлення помилок або порушень законодавства, що призвели до перекручення даних фінансової звітності	Ні

Директор

Головний бухгалтер

25 квітня 2025 року



Євгеній КИРИЧОК

Валентина МАНДЕБУРА