

**ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА**

**ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК,  
ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2015  
ТА ВИСНОВОК НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015

**ЗМІСТ**

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА .....	3
ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН .....	5
ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД .....	6
ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ .....	7
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ .....	8
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ .....	9
1. Інформація про Установу .....	9
2. Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність .....	10
3. Облікова політика .....	11
4. Процентні та аналогічні доходи .....	26
5. Процентні та аналогічні витрати .....	26
6. Збитки за кредитами .....	26
7. Інші доходи .....	26
8. Інші витрати .....	27
9. Податок на прибуток .....	28
10. Грошові кошти та їх еквіваленти .....	29
11. Дивіденди (частина чистого прибутку (доходу)) .....	29
12. Кредити .....	29
13. Інші активи .....	30
14. Нематеріальні активи .....	31
15. Основні засоби .....	32
16. Випущені боргові цінні папери .....	33
17. Інші зобов'язання .....	33
18. Випущений капітал та фонди .....	34
19. Справедлива вартість фінансових інструментів .....	34
20. Додаткова інформація про рух грошових коштів .....	34
21. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань .....	35
22. Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди .....	36
23. Розкриття інформації про пов'язані сторони .....	36
24. Управління ризиками .....	37
25. Події після звітної дати .....	45



www.bdo.com.ua

Тел.: +38 044 393 26 87  
Факс.: +38 044 393 26 91  
e-mail: bdo@bdo.kiev.ua

Тел.: +38 056 370 30 43  
Факс.: +38 056 370 30 45  
e-mail: office@bdo.com.ua

ТОВ «БДО»

Харківське шосе, 201/203, 10-й поверх,  
м. Київ,  
Україна, 02121

вул. Сєрова, 4,  
м. Дніпропетровськ,  
Україна, 49000

## АУДИТОРСЬКИЙ ВІСНОВОК (ЗВІТ) НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

### *Керівництву Державної іпотечної установи*

Ми провели аудит фінансових звітів Державної іпотичної установи (далі - Установа), що включають Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2015 року, Звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід, Звіт про зміни у власному капіталі, Звіт про рух грошових коштів за рік, що минув на зазначену дату, опис важливих аспектів облікової політики та інші пояснлюальні примітки.

### *Відповіальність управлінського персоналу за фінансову звітність*

Управлінський персонал Установи несе відповіальність за підготовку та достовірне подання цієї фінансової звітності у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності, та за такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає необхідним для забезпечення складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

### *Відповіальність аудитора*

Нашою відповіальністю є висловлення думки щодо цих фінансових звітів на основі результатів нашого аудиту. Ми провели аудит у відповідності до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти вимагають від нас дотримання етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансові звіти не містять суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур задля отримання аудиторських доказів стосовно сум та розкриттів у фінансових звітах. Відбір процедур залежить від судження аудитора. До таких процедур входить і оцінка ризиків суттєвих викривлень фінансових звітів унаслідок шахрайства або помилок. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються підготовки та достовірного представлення фінансових звітів, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю суб'єкта господарювання. Аудит включає також оцінку відповідності використаної облікової політики, прийнятність облікових оцінок, зроблених управлінським персоналом, та загального представлення фінансових звітів.

Ми вважаємо, що отримали достатні та відповідні аудиторські докази для висловлення нашої думки.

### *Підстава для висловлення умовно-позитивної думки*

Кредити відображені в звіті про фінансовий стан станом на 31.12.2015 в сумі 4 841 690 тис. грн. включаючи резерв під знецінення в сумі 105 234 тис. грн. Установа розраховувала резерв під знецінення виходячи з вимог постанови Кабінету Міністрів України «Про стан фінансово-бюджетної дисципліни, заходи щодо посилення боротьби з корупцією та контролю за виконанням державного майна і фінансових ресурсів» від 29.11.2006 № 1673, відповідно до яких до елементів розрахункової бази резерву включалися активи із строком виникнення простроченої заборгованості понад півтора року (548 днів), що є відхиленням від МСФЗ. На нашу думку резерв під знецінення кредитів має бути збільшений на 457 035 тис. грн.

Кредити відображені в звіті про фінансовий стан станом на 31.12.2014 в сумі 1 758 541 тис. грн. включаючи резерв під знецінення в сумі 54 737 тис. грн. Установа розраховувала резерв під знецінення виходячи з вимог постанови Кабінету Міністрів України «Про стан фінансово-бюджетної дисципліни, заходи щодо посилення боротьби з корупцією та контролю за виконанням державного майна і фінансових ресурсів» від 29.11.2006 № 1673, відповідно до яких до елементів розрахункової бази резерву включалися активи із строком виникнення простроченої заборгованості понад півтора року (548 днів), що є відхиленням від МСФЗ. На нашу думку резерв під знецінення кредитів має бути збільшений на 36 189 тис. грн.

ТОВ «БДО» – підприємство, що створене та діє згідно з законодавством України, є членом BDO International Limited, Британського товариства з відповіальністю, обмеженою гарантіями його членів, а також входить до складу БДО – міжнародної мережі незалежних фірм.

«БДО» – це бренд мережі БДО та кожної Фірми-Члена БДО.

В складі інших активів станом на 31.12.2014 відображені квартири вартістю 51 608 тис. грн. (Примітка 13). Квартири відображаються за первісною вартістю, а не за чистою ціною реалізації, що є відхиленням від МСФЗ. Якби Установа відобразила ці активи за чистою ціною реалізації, вартість інших активів зменшилась би на 51 608 тис. грн. Відповідно капітал Установи станом на 31.12.2014 зменшився б на таку ж суму.

#### Умовно-позитивна думка

На нашу думку, за винятком впливу на фінансову звітність питань, про які йдеється в попередньому параграфі, фінансова звітність Установи відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Установи станом на 31 грудня 2015 року, її фінансові результати та рух грошових коштів за рік, що завершився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

#### Пояснювальний параграф

Не змінюючи нашу думку, звертаємо вашу увагу на Примітку 2 «Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність». Діяльність та операції Установи, так само як і діяльність інших компаній в Україні, перебувають і можуть далі перебувати протягом певного часу під впливом триваючої невизначеності в економічному та політичному середовищі України.

Також не змінюючи нашу думку, звертаємо вашу увагу на Примітку 24 «Управління ризиками», в якій керівництво Установи розкрило інформацію щодо недотримання фінансових нормативів діяльності та перевищення окремих лімітів ризиків. Так, станом на звітну дату Установою порушено граничні розміри кредитного ризику стосовно однієї особи та групи пов'язаних осіб, що встановлені Положенням про критерії та фінансові нормативи діяльності кредитних установ, затвердженню розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 28.09.2006 №6261 (фактичні значення відповідно 128,3% та 128,3% при граничних нормативних величинах 15% та 20%). Таке становище виникло після банкрутства банків - контрагентів Установи, внаслідок чого Установа набула права вимоги за фінансовими кредитами в процесі звернення стягнення на заставу. Це свідчить про недостатність існуючого власного капіталу Установи для покриття існуючих ризиків.

#### Інші питання

Фінансова звітність Установи за рік, що закінчився 31.12.2014, була перевірена іншим аудитором, який висловив умовно-позитивну думку щодо цієї звітності 22.04.2015.

Директор  
Сертифікат аудитора №0040, виданий 29.10.2009р.  
м. Київ, Україна  
28 квітня 2016 року

С. О. Балченко



#### Товариство з обмеженою відповіальністю «БДО»

Юридична адреса: м. Дніпропетровськ, вул. Сєрова, 4

Ідентифікаційний код за ЕДРПОУ: 20197074

Свідоцтво про внесення в Реєстр аудиторських фірм та аудиторів, які надають аудиторські послуги № 2868 від 23.04.2002 року, дійсне до 22.12.2016 року.

Свідоцтво про включення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ, відповідно до розпорядження Нацкомфінпослуг від 1 жовтня 2013 року № 3416, реєстраційний номер 0070, строк дії свідоцтва з 1.10.2013 року до 22.12.2016 року.

Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, серія та номер П 000088, строк дії свідоцтва з 16.04.2013 року до 22.12.2016 року.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН**

станом на 31 грудня 2015

	Примітка	2015	2014
<b>АКТИВИ</b>			
Грошові кошти та їх еквіваленти:	10	369 682	3 602 582
Кредити	12	4 841 690	1 758 541
Інші активи	13	293 316	112 995
Нематеріальні активи	14	863	1 043
Основні засоби	15	1 438	1 839
Відстрочені податкові активи	9	2 671	12 987
<b>Всього активи</b>		<b>5 509 660</b>	<b>5 489 987</b>
<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ</b>			
Випущені боргові цінні папери	16	4 599 100	4 599 100
Інші зобов'язання	17	52 648	20 790
Відстрочені податкові зобов'язання	9	145	213
<b>Всього зобов'язання</b>		<b>4 651 893</b>	<b>4 620 103</b>
Зареєстрований (пайовий) капітал	18	755 660	755 660
Вилучений капітал	18	(51 608)	-
Інші фонди	18	11 143	8 820
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)		142 572	105 404
<b>Всього капітал</b>		<b>857 767</b>	<b>869 884</b>
<b>Всього зобов'язання та капітал</b>		<b>5 509 660</b>	<b>5 489 987</b>

Затверджено до випуску та підписано 28 квітня 2016 року

A.O. Камуз

Л.О. Овчинникова

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД**  
**за 2015 рік**

	<i>Примітки</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Процентні доходи	4	551 249	583 330
Процентні витрати	5	(499 115)	(431 598)
Збитки за кредитами	6	(50 497)	(40 227)
Інші доходи	7	111 658	2 752
Витрати на персонал		(25 462)	(27 283)
Амортизація нематеріальних активів	14	(275)	(275)
Амортизація основних засобів	15	(453)	(459)
Інші витрати	8	(29 435)	(30 656)
<b>Прибуток до оподаткування</b>		<b>57 670</b>	<b>55 584</b>
Витрати з податку на прибуток	9	(11 209)	(20 653)
<b>ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b>		<b>46 461</b>	<b>34 931</b>
<b>Інший сукупний дохід</b>		-	-
<b>СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b>		<b>46 461</b>	<b>34 931</b>

Затверджено держипуску та підписано 28 квітня 2016 року

Голова Правління ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова



ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ**  
 за 2015 рік

	Примітки	Зареєстрований (пайовий) капітал	Вилучений капітал	Інші фонди	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Разом
<b>1 січня 2014</b>	18	755 660	-	7 059	77 692	840 411
Сукупний дохід		-	-	-	34 931	34 931
Відрахування до фондів	18	-	-	1 761	(1 761)	-
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету відповідно до законодавства	11	-	-	-	(5 458)	(5 458)
<b>31 грудня 2014</b>		755 660	-	8 820	105 404	869 884
Сукупний дохід		-	-	-	46 461	46 461
Відрахування до фондів	18	-	-	2 323	(2 323)	-
Списання активів	18	-	(51 608)	-	-	(51 608)
Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету відповідно до законодавства	11	-	-	-	(6 970)	(6 970)
<b>31 грудня 2015</b>		755 660	(51 608)	11 143	142 572	857 767

Затверджено до випуску та підписано 28 квітня 2016 року

Голова Правління Установи А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова



ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ  
за 2015 рік

	Примітки	2015	2014
<b>Операційна діяльність</b>			
Надання кредитів		(5 354 464)	(520 811)
Погашення кредитів		2 205 258	1 383 662
Проценти отримані		280 985	513 724
Платежі постачальникам		(5 550)	(6 454)
Платежі працівникам		(15 986)	(17 510)
Інші надходження	20	129 797	38 775
Відрахування ЄСВ		(6 274)	(6 803)
Податки, збори		(7 940)	(12 971)
Інші платежі	20	(121 498)	(1 583)
Сплачений податок на прибуток		(538)	(1 628)
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>		<b>(2 896 210)</b>	<b>1 368 401</b>
<b>Інвестиційна діяльність</b>			
Придбання необоротних активів		(168)	-
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>		<b>(168)</b>	<b>-</b>
<b>Фінансова діяльність</b>			
Випуск власних боргових цінних паперів		-	8 337 837
Погашення власних боргових цінних паперів		-	(5 899 833)
Проценти сплачені		(336 522)	(471 256)
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>		<b>(336 522)</b>	<b>1 966 748</b>
Чистий рух грошових коштів за звітний період		(3 232 900)	3 335 149
Чиста курсова різниця		-	-
Залишок коштів на початок року		3 602 582	267 433
<b>ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ</b>	<b>10</b>	<b>369 682</b>	<b>3 602 582</b>

Затверджено до випуску та підписано 28 квітня 2016 року

Голова Правління А.О. Камуз

Головний бухгалтер Л.О. Овчиннікова



## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 1. Інформація про Установу

Державна іпотечна установа (далі по тексту – Установа) є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу).

Єдиним засновником та власником Установи є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2009 р. № 768 «Про Державну іпотечну установу».

Код за ЄДРПОУ: 33304730.

Адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, б-р Л. Українки, 34, оф.201

Державна іпотечна установа створена згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 року №1330 «Деякі питання Державної іпотечної установи».

Основною метою діяльності Установи є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів, сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування.

Рішенням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 08.10.2009 №592-КУ Державній іпотечній установі надано Ліцензію серії АВ № 020897 на діяльність з надання фінансових послуг (діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів кредитними установами). Строк дії зазначеної Ліцензії: з 08.10.2009 по 08.10.2014. Рішенням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг України від 16.09.2014 №2666 Установі надано Ліцензію серії АЕ №199973, що подовжує діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів. Строк дії Ліцензії: з 09.10.2014 по 09.10.2019. Статутом Державної іпотечної установи, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17.07.2009 №768, передбачено, що предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з активами, зокрема іпотечними, відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене, зокрема, іпотечними активами;
- управління іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу;
- надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;
- розроблення і впровадження методологічних рекомендацій з питань іпоточного кредитування, а також єдиних стандартів, норм і процедур надання фінансових кредитів, вимог до іпотечних кредитів та нерухомого майна, рефінансування іпотечних кредиторів та обслуговування іпотечних активів, що здійснюються за участю Установи.

Державна іпотечна установа здійснює свою діяльність відповідно до фінансового плану, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

Середня кількість працівників Установи протягом звітного періоду: 83.

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**2. Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність**

У 2014-2015 роках політична криза в Україні, військові дії у східному регіоні та анексія АР Крим призвели до різкого спаду в економіці країни. Вже третій рік поспіль відбувається найжорсткіша фінансова криза за часів новітньої історії України. При цьому національна валюта України заневінилась у понад три рази, а кількість збанкрутілих банків становила третину банківської системи країни та продовжує збільшуватись.

Різке падіння доходів українських підприємств та домогосподарств після нової хвили девальвації гривні та жорсткого економічного спаду негативно позначилося на платоспроможності позичальників, і в результаті частка простроченої заборгованості в кредитному портфелі платоспроможних банків з початку 2014 року зросла з 7,7% до 22,1%, в тому числі в 2015 році – у 1,6 разів, перевищивши 213 285 553 тис. грн.

Суттєве зростання рівня негативно класифікованої заборгованості за банківськими кредитами, внаслідок чого банки змушені були створювати значні резерви за активними операціями, катастрофічно вплинуло на рівень капіталізації банківських установ. Так за 2014 рік банки здійснили відрахувань у резерви на суму 73 679 000 тис. гривень, а за 2015 рік – вже на суму 116 372 000 тис. грн. Це стало визначальним чинником повернення банківської системи до збитковості – за 2014 рік збитки банківського сектору склали майже 52 966 000 тис. грн. Сумарний збиток діючих банків, без урахування неплатоспроможних, за 2015 рік становив 66 600 000 тис. грн. та перевищив найбільший історичний рівень збитків за всю історію існування української банківської системи, досягнутий у 2014 році. При цьому кількість збиткових банків в Україні у 2014 році досягла 52 кредитно-фінансові установи, що в 2,6 рази більше, ніж за підсумками 2013 року (лише 20 банків). Потреба в доформуванні резерву негативно вплинула на розмір регулятивного капіталу банківської системи, розмір якого з початку 2011 року зменшився на 19% до 130 974 000 тис. грн.

Все вищезазначене призвело до того, що за період з 01.01.2014 кількість діючих банків в Україні зменшилась на 63 банки та станом на 01.01.2016 становила 117 установ. Починаючи з 2014 року Фондом гарантування вкладів фізичних осіб запроваджено тимчасову адміністрацію у 62 банках, у 62 банків відклікано банківську ліцензію і розпочато процедуру їх ліквідації. При цьому, процес банкрутства банків знаходить ще далеко від свого закінчення та можливо, ще багато банків, особливо невеликих, буде виведено з ринку у поточному та наступних роках.

Невпевненість у своєму майбутньому більшості українських банків, що залишилися на ринку, породжує недовіру до банків з боку населення, небанківських установ та підприємств, з відповідними наслідками для банків щодо повернення до них депозитів, особливо в іноземній валюті. Відповідно, частка коштів населення в загальній структурі зобов'язань українських банків знизилася до 33,8% з 40% на початку 2014 року. При цьому облікова ставка Національного банку України (НБУ) залишається високою і станом на 31.12.2015 становила 22%. Це негативно впливає на вартість кредитування банками реального сектора і населення та позбавляє їх бажання повернати раніше надані банкам кредити.

Таким чином, аналізуючи результати діяльності банків за 2014-2015 роки, варто звернути особливу увагу на погіршення найважливіших індикаторів стану банківської системи, включаючи зростання частки проблемної заборгованості, скорочення обсягів кредитування та падіння довіри з боку вкладників.

У кризових для банків 2014-2015 роках, на відміну від попередніх кризових 2008-2009 років, держава взагалі не приймала участі у капіталізації недержавних банків. Недержавні банки, акціонери яких не змогли забезпечити необхідний рівень докапіталізації належних їм фінансових установ, виведено з фінансового ринку, при цьому тенденція продовжується.

Наслідки кризи мали негативний вплив і на діяльність державних банків. Регулятивний капітал цих банків за період з 2011 по 2015 рр. зменшився на 12 722 000 тис. грн. Основною причиною зменшення регулятивного капіталу було погіршення якості кредитів, прострочена заборгованість за якими зросла на 55 214 000 тис. грн., резерв за кредитними операціями за вказаний період збільшився на 71 459 000 тис. грн. Зазначене вище призвело до погіршення фінансового результату державних банків, збиток яких станом на 01.01.2016 становив 21 743 000 тис. грн. У той же час варто відмітити активну участь держави в капіталізації державних банків. Так, в зазначеному періоді статутний капітал державних банків за рахунок коштів держави збільшився на 28 604 000 тис. грн.

Державна іпотечна установа є єдиною українською компанією другого рівня, що займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Враховуючи специфіку Державної іпотечної установи, проблеми банківської системи мають негативний вплив на показники діяльності Установи. Так, очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку.

Припинення функціонування банків, визнаних неплатоспроможними, призвело до того, що: Установа вимушена самостійно обслуговувати іпотечні кредити, надані громадянам України на придбання окремого

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

житла; Установі не були повернуті фінансові кредити, надані таким банкам для формування портфелю іпотечних кредитів та для завершення будівництва доступного житла; було суттєво обмежено доступ Установи до грошових коштів, розміщених на поточних рахунках, відкритих в цих банках.

### 3. Облікова політика

#### 3.1. Основа складання фінансової звітності

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості.

Фінансова звітність представлена в гривнях, а всі суми округлені до тисячі (тис.), якщо не вказано інше.

#### Заява про відповідність

Фінансова звітність Установи складена у відповідності з МСФЗ в редакції Ради МСФЗ.

#### Подання фінансової звітності

Установа подає звіт про фінансовий стан в загальному порядку ліквідності. Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань з відображенням нетто-суми в звіті про фінансовий стан здійснюється тоді, і тільки тоді, коли існує юридично закріплене право провести взаємозалік визнаних сум і намір провести розрахунки на нетто-основі, або реалізувати актив одночасно з урегулюванням зобов'язання. Взаємозалік доходів і витрат у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід буде здійснюватися тільки тоді, коли це вимагається або дозволяється стандартом фінансової звітності або інтерпретацією, про що зазначено в обліковій політиці Установи.

#### 3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення

У процесі застосування облікової політики Установи при визначенні сум, визнаних у фінансовій звітності, керівництво використовувало твердження та оціночні значення, найбільш суттєві з яких подані нижче:

##### Припущення про безперервність діяльності

Керівництво Установи оцінило здатність Установи здійснювати безперервну діяльність та задоволено тим, що Установа володіє ресурсами для продовження своєї діяльності в найближчому майбутньому. Крім того, керівництву не відомо про наявність невизначеності, яка може викликати значний сумнів щодо можливості Установи здійснювати безперервну діяльність. Таким чином, фінансова звітність готується на підставі припущення про безперервність діяльності.

##### Збитки від знецінення кредитів та авансів

Установа переглядає індивідуально значні кредити та аванси на кожну дату складання звіту про фінансовий стан для того, щоб визначити, чи повинні збитки від знецінення відображатися у звіті про прибутки та збитки. Зокрема, керівництво Установи застосовує припущення, оцінюючи розмір і строки майбутніх грошових потоків для визначення суми збитку від знецінення. Такі оціночні значення базуються на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть відрізнятися від оціночних, що приведе до майбутніх змін в резерві.

Кредити та аванси, які були оцінені в індивідуальному порядку і не вважаються знеціненими, а також кредити, які не є індивідуально матеріальними і аванси оцінюються на загальній основі за групами активів з аналогічними характеристиками кредитного ризику, для визначення необхідності створення резерву для понесеного збитку, щодо якої існує об'єктивне свідчення знецінення, але вплив якого ще не є очевидним. У процесі оцінки на сукупній основі враховуються дані по кредитному портфелю (наприклад, рівні простроченої заборгованості, використання кредиту, коефіцієнту відношення кредитів до забезпечення і т.д.), припущення щодо впливу концентрації ризику і економічні дані (в тому числі, рівень безробіття, індекси цін на нерухомість, ризик країни і результати різних індивідуальних груп).

##### Відстрочені податкові активи

Відстрочені податкові активи визнаються щодо податкових збитків в тій мірі, в якій існує значна ймовірність того, що буде отримано оподатковуваний прибуток, на який можуть бути зараховані збитки. Для визначення суми відстрочених податкових активів, яку можна визнати у фінансовій звітності на підставі ймовірних строків та розміру майбутнього оподатковуваного прибутку, а також майбутніх стратегій податкового планування, необхідно припущення.

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### 3.3. Зміни в обліковій політиці та принципах розкриття інформації

Установа протягом звітного, 2015 року, в процесі ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності спиралася на всі обов'язкові до застосування нові та змінені стандарти та тлумачення, затверджені Радою з МСФЗ та Комітетом з тлумачень Міжнародної фінансової звітності, які набули чинності станом на 01.01.2015 року та стосувалися операцій і подій, що відбувалися і впливали на її фінансову звітність.

Установою вперше застосовано деякі нові стандарти та поправки до діючих стандартів, які набирають чинності по відношенню до річних періодів, що починаються 1 січня 2015 або після цієї дати. Установа не застосувала достроково стандарти, інтерпретації або поправки, які були випущені, але не вступили в силу.

Характер і вплив цих змін розглядаються нижче. Хоча нові стандарти та поправки застосувалися перший раз в 2015 році, вони не мали істотного впливу на річну фінансову звітність Установи. Характер і вплив кожного/ї нового/ї стандарту/поправки описані нижче:

#### **Поправки до МСФЗ (IAS) 19 «Програми з визначеними виплатами: виплати працівникам»**

МСФЗ (IAS) 19 вимагає, щоб при обліку програм з визначеними виплатами організація брала до уваги внески з боку працівників і третіх осіб. Якщо виплати пов'язані з наданням послуг, вони повинні відноситися до періодів надання послуг в якості негативної (від'ємної) винагороди. Дані поправки роз'яснюють, що, якщо сума виплат не залежить від кількості років надання послуг, організація може визнавати такі виплати в якості зменшення вартості послуг в періоді, в якому послуги були надані, замість того, щоб відносити виплати на терміни надання послуг. Ця поправка набирає чинності для річних періодів, починаючи 1 липня 2014 р. або після цієї дати. Ця поправка не може бути застосована до діяльності Установи, оскільки Установа не має програм з визначеню виплатою, що передбачає внески з боку працівників або третіх осіб.

#### **МСФЗ (IFRS) 2 «Платіж на основі акцій»**

Дана поправка застосовується перспективно і роз'яснює питання, пов'язані з визначенням умов досягнення результатів і умов періоду надання послуг, які є умовами надання прав. Роз'яснення відповідають методу для визначення умов досягнення результатів і умов періоду надання послуг, які є умовами надання прав, у попередніх періодах. Установа не надавала ніяких винагород протягом 2015 року. Таким чином, дана поправка не вплинула на фінансову звітність або облікову політику Установи.

#### **МСФЗ (IFRS) 3 "Об'єднання бізнесу"**

Поправка роз'яснює, що всі угоди про умовне відшкодування, що класифікуються як зобов'язання (або активи), що виникли в результаті об'єднання бізнесу, повинні згодом оцінюватися за справедливою вартістю через прибуток або збиток, незалежно від того, відносяться вони до сфери застосування МСФЗ (IAS) 39 чи ні. Ця поправка не мала впливу на діяльність Установи.

#### **МСФЗ (IFRS) 8 «Операційні сегменти»**

Поправки застосовуються ретроспективно і роз'яснюють, що:

- Організація повинна розкривати інформацію про судження, використані керівництвом при застосуванні критеріїв агрегування, описаних у пункті 12 МСФЗ (IFRS) 8, включаючи короткий опис агрегованих операційних сегментів і економічних характеристик (наприклад, продаж та валову маржу), використаних при оцінці «аналогічності» сегментів;
- Звірку активів сегмента із загальною сумою активів, також як і інформацію про зобов'язання по сегменту, потрібно розкривати тільки, якщо звірка надається керівництву, що приймає операційні рішення.

Установа не застосовувала критерії агрегування з пункту 12 МСФЗ (IFRS) 8.

Установа розкриває інформацію по операційні сегменти у фінансовій звітності за звітний період, яка надається керівництву для цілей прийняття оперативних рішень.

#### **МСФЗ 9 "Фінансові інструменти".**

Новий МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", що є обов'язковим до застосування для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2018 року, та замінить МСБО 39. Стандарт запроваджує нові вимоги до класифікації та оцінки, зменшення корисності та обліку хеджування, визнання та оцінки. Основні особливості: фінансові активи повинні класифікуватися за двома категоріями оцінки: за справедливою вартістю та амортизованою собівартістю, рішення про класифікацію фінансових активів має ухвалюватися під час їх первісного визнання. Класифікація залежить від бізнес-моделі управління фінансовими інструментами компанії і від договірних характеристик договірних потоків грошових коштів за фінансовим інструментом. При первісному визнанні всі

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю В подальшому фінансовий інструмент, якщо він є борговим, може оцінюватися за амортизованою вартістю якщо: а) бізнес-модель компанії орієнтована на утримання цього активу для цілей отримання договірних потоків грошових коштів; б) одночасно договірні потоки грошових коштів за цим активом є тільки виплати основної суми і відсотків. Решта боргових інструментів повинна оцінюватися за справедливою вартістю. Усі інструменти капіталу мають оцінюватися за справедливою вартістю. Інструменти капіталу, що утримуються для торгівлі, оцінюються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибуток або збиток. Для решти інструментів капіталу під час первісного визнання може бути ухвалене рішення про відображення зміни їх справедливої вартості в складі іншого сукупного доходу або прибутків та збитків.

Застосування МСФЗ 9 не вплине на класифікацію та оцінку фінансових активів і зобов'язань Установи.

Більшість вимог МСБО 39 відносно класифікації та оцінки фінансових зобов'язань були перенесені в МСФЗ 9 без змін.

**МСФЗ (IAS) 16 «Основні засоби» та МСФЗ (IAS) 38 «Нематеріальні активи»**

Поправка застосовується ретроспективно і пояснює в МСФЗ (IAS) 16 та МСФЗ (IAS) 38, що актив може бути переоцінений з урахуванням спостережуваних даних або шляхом коригування валової балансової вартості активу до ринкової вартості, або шляхом визначення ринкової вартості, відповідно до балансової вартості активу та пропорційно коригуванню валової балансової вартості таким чином, щоб кінцева балансова вартість дорівнювала ринкової вартості. Крім цього пояснюється що, накопичена амортизація - це різниця між валовою і балансовою вартістю активу. Ця поправка не вплинула на коригування з переоцінки, відображені Установою протягом поточного періоду.

**МСФЗ (IAS) 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони»**

Поправка застосовується ретроспективно і роз'яснює, що керуюча компанія (організація, яка надає послуги ключового управлінського персоналу) є пов'язаною стороною, щодо якої застосовуються вимоги про розкриття інформації щодо пов'язаних сторін. Також організація, що користується послугами керуючої організації, повинна розкривати інформацію про витрати на послуги керуючих компаній. Ця поправка не застосовується до Установи, оскільки Установа не має керуючої компанії.

**Щорічні удосконалення МСФЗ, період 2011-2013 років**

Дані поправки набувають чинності для звітних періодів, що починаються з 1 липня 2014 або після цієї дати. Вони включають:

**МСФЗ (IFRS) 3 "Об'єднання бізнесу"**

Поправка застосовується перспективно і роз'яснює виключення зі сфери застосування МСФЗ (IFRS) 3:

- До сфери застосування МСФЗ (IFRS) 3 не належать всі угоди про спільне підприємництво, а не тільки спільні підприємства;
- Це виключення зі сфери застосування застосовується тільки до обліку у фінансовій звітності самих угод про спільне підприємництво.

Ця поправка не застосовується до Установи.

**МСФЗ (IFRS) 13 «Оцінка справедливої вартості»**

Поправка застосовується перспективно і роз'яснює, що звільнення в МСФЗ (IFRS) 13, передбачає можливість оцінки справедливої вартості на рівні портфеля, може застосовуватися не тільки до фінансових активів та фінансових зобов'язань, але також до інших договорів у сфері застосування МСФЗ (IAS) 39. Стандарт визначає поняття справедливої вартості, встановлює в одному МСФЗ концептуальну основу для оцінювання справедливої вартості, вимоги поширяються як на фінансові, так і на не фінансові активи, охоплює усі сфери МСФЗ, де використовується справедлива вартість, за винятком: виплат на основі акцій, договорів оренди, чистої вартості реалізації для запасів та вартості використання для основних засобів. Стандарт визначає, що справедливою вартістю є ціна, яка б була отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки справедливої вартості. Стандарт не запровадив жодних нових вимог щодо оцінки активів чи зобов'язань за справедливою вартістю або змін тих статей що оцінюються за справедливою вартістю в МСФЗ і тому не вплинув на оцінку активів та зобов'язань, які обліковуються за справедливою вартістю.

**ДЕРЖАВНА ППОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**МСФЗ (IAS) 40 «Інвестиційна нерухомість»**

Опис додаткових послуг в МСФЗ (IAS) 40 визначає відмінність між інвестиційним майном і майном, орендованим власником (тобто основними засобами). Поправка застосовується перспективно і роз'яснює, що МСФЗ (IFRS) 3, а не опис додаткових послуг в МСФЗ (IAS) 40, застосовується для визначення того, чи є операція покупкою активу або об'єднанням бізнесу. У попередніх періодах при визначенні того, чи є операція придбанням активу або придбанням бізнесу Установа керувалася МСФЗ (IFRS) 3, а не МСФЗ (IAS) 40. Таким чином, дана поправка не вплинуло на облікову політику Установи.

Наразі керівництво Установи оцінює можливий ефект від використання в майбутньому нових стандартів, тлумачень та змін до чинних стандартів та вважає що їх вплив на результати діяльності та фінансовий стан Установи буде несуттєвим.

**3.4. Істотні положення облікової політики**

**(1) Перерахунок сум в іноземній валюті**

**Операції та залишки**

Операції в іноземній валюті первісно відображаються у функціональній валюті за курсом, що діє на дату здійснення операції.

Монетарні активи і зобов'язання, деноміновані в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за курсом, що діє на дату складання звіту про фінансовий стан. Всі різниці, що виникають у зв'язку з неторговою діяльністю, обліковуються за статтею «Інші операційні доходи» у звіті про прибутки та збитки.

Немонетарні статті, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, перераховуються за курсами, чинними на дату перших операцій. Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, перераховуються за курсами, чинними на дату визначення справедливої вартості.

**(2) Фінансові інструменти: початкове визнання та подальша оцінка**

**(i) Дата визнання**

Всі фінансові активи та зобов'язання спочатку визнаються на дату укладення угоди, тобто на дату, на яку Установа стає стороною згідно договору щодо інструменту. Сюди відносяться «угоди на стандартних умовах»: покупка або продаж фінансових активів, що вимагають поставки активів у період, визначений законодавством або угодою на ринку.

**(ii) Первісна оцінка фінансових інструментів**

Класифікація фінансових інструментів при первісному визнанні залежить від цілей і намірів керівництва, з якими були придбані ці фінансові інструменти, і від їх характеристик. Всі фінансові інструменти оцінюються спочатку за справедливою вартістю плюс витрати на операцію, за винятком фінансових активів і фінансових зобов'язань, переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

**(iii) Фінансові активи та фінансові зобов'язання, що класифікуються як ті, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток**

Фінансові активи та фінансові зобов'язання відносяться до цієї категорії за рішенням керівництва при первісному визнанні. При первісному визнанні керівництво може віднести інструмент у категорію, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток тільки в тому випадку, якщо дотримані нижчеперелічені критерії, і класифікація визначається для кожного інструменту окремо:

- така класифікація усуває або істотно знижує непослідовність в методі обліку при оцінці активів або зобов'язань, або визнання доходів або витрат по них на різній основі;
- активи і зобов'язання є частиною групи фінансових активів, фінансових зобов'язань або і тих, і інших, управління якими здійснюється, і результати за якими оцінюються на основі справедливої вартості, відповідно до документально оформленої політики управління ризиком або інвестиційною стратегією;
- фінансовий інструмент містить один або кілька вбудованих похідних інструментів, що роблять істотний вплив на зміну грошових потоків, що в іншому випадку вимагалося б договором.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання, що класифікуються як ті, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, відображаються у звіті про фінансовий стан за справедливою вартістю. Зміни справедливої вартості відображаються за статтею «Чисті доходи або витрати за фінансовими активами та зобов'язаннями, що класифіковані як ті, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

збиток». Відсотки отримані або виплачені нараховуються в складі процентних доходів або витрат, відповідно, з використанням ефективної процентної ставки, у той час як дивідендний дохід відображається за статтею «Інші операційні доходи», після встановлення права на отримання платежу.

**(iv) Прибуток або збиток «першого дня»**

Якщо ціна операції відрізняється від справедливої вартості поточних ринкових угод на спостережуваному ринку по одному і тому ж інструменту або заснована на методіці оцінки, змінні параметри якої включають тільки інформацію з спостережуваних ринків, то Установа негайно визнає різницю між ціною угоди та справедливою вартістю («Прибуток чи збиток «першого дня»») за статтею «Чисті доходи від торговельних операцій». У разі використання інформації, яку неможливо віdstежити для визначення справедливої вартості різниця між ціною угоди та вартістю, визначеною на підставі моделі, визнається у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід тільки у тому випадку, якщо вихідні дані можливо віdstежити або у разі припинення визнання фінансового інструменту.

**(v) Фінансові інвестиції, наявні для продажу**

Фінансові інвестиції, наявні для продажу, являють собою пайові та боргові цінні папери. Інвестиції в інструменти капіталу, класифіковані як наявні для продажу, - це ті інвестиції, які не відповідають критеріям класифікації як призначених для торгівлі або тих, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Боргові цінні папери в даній категорії призначені, щоб утримувати їх протягом невизначеного періоду часу, і можуть бути продані через потреби в ліквідності або через зміни ринкових умов.

Установа не відносить кредити або дебіторську заборгованість в категорію наявних для продажу.

Після первісної оцінки фінансові інвестиції, наявні для продажу, оцінюються за справедливою вартістю.

Нереалізовані доходи і витрати визнаються безпосередньо у складі капіталу (іншого сукупного доходу) за статтею «Фонд переоцінки інвестицій, наявних для продажу». При вибутті інвестиції накопиченні доходи або витрати, раніше відображені у складі капіталу, переносяться в звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід і відображаються за статтею «Інші операційні доходи». Якщо Установі належить більше ніж пакет інвестицій по одному і тому ж цінному паперу, їх вибуття відображається за методом ФІФО. Відсотки, зароблені в період володіння фінансовими інвестиціями, наявними для продажу, відображаються у фінансовій звітності як процентні доходи, з використанням ефективної процентної ставки. Дивіденди, зароблені в період володіння інвестиціями, наявними для продажу, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за статтею «Інші операційні доходи» в момент встановлення права на платіж. Збитки, що виникають в результаті знецінення таких інвестицій, визнаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід (звіт про фінансові результати) за статтею «Збитки від знецінення фінансових інвестицій» і включаються з фонду переоцінки інвестицій, наявних для продажу.

**(vi) Фінансові інвестиції, що утримуються до погашення**

Фінансові інвестиції, що утримуються до погашення є непохідними фінансовими активами з фіксованими або обумовленими платежами та фіксованим строком погашення, які Установа твердо має намір і здатна утримувати до терміну погашення. Після первісної оцінки фінансові інвестиції, утримувані до погашення, оцінюються за амортизованою вартістю з використанням ефективної процентної ставки, за вирахуванням резерву під знецінення. Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконту або надбавки при придбанні та комісійних, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Амортизація включається до статті звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід «Процентні та аналогічні доходи». Збитки, що виникають в результаті знецінення таких інвестицій, визнаються за статтею звіту про прибутки і збитки «Витрати по кредитам».

Якщо Установа продає або перекласифікує значну кількість утримуваних до погашення інвестицій до дати погашення (за винятком деяких особливих ситуацій), вся категорія інвестицій до погашення вважається «скомпрометованою» і її необхідно перекласифікувати в категорію інвестицій, наявних для продажу. Більш того, протягом наступних двох років Установа не зможе класифікувати фінансові активи в категорію утримуваних до погашення.

**(vii) Кошти в банках, кредити та аванси клієнтам**

Після первісної оцінки кошти в банках і кредити та аванси клієнтам надалі оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки за вирахуванням резерву під знецінення. Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконту або надбавки при придбанні, а також комісійних і витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Амортизація включається до статті звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід «Процентні та аналогічні доходи». Збитки від

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

знецінення визнаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за статтею «Збитки за кредитами».

Установа може мати певні зобов'язання щодо кредитування, згідно з якими очікується, що після надання грошових коштів кредит буде класифікований як утримуваний для торгівлі зважаючи наміри продати кредити в найближчому майбутньому. Дані зобов'язання щодо кредитування відображаються як похідні інструменти і оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Якщо очікується, що після надання грошових коштів кредит буде утриманий Установою та не буде проданий в найближчому майбутньому, зобов'язання відображається лише в тому випадку, якщо воно є обтяжливим договором і, скоріш за все, призведе до виникнення збитку (наприклад, внаслідок настання певних подій по кредитам для контрагента).

**(viii) Випущені боргові цінні папери та інші позикові кошти**

Випущені Установою фінансові інструменти чи їх компоненти, які не віднесені в категорію переоцінених по справедливій вартості через прибуток чи збиток, класифікуються як зобов'язання по статті «Випущені боргові зобов'язання та інші позикові кошти», якщо в результаті договірної угоди Установа має зобов'язання або поставити грошові кошти чи інші фінансові активи власнику, або виконати зобов'язання іншим чином, ніж шляхом обміну фіксованої суми грошових коштів чи інших фінансових активів на фіксоване число інструментів власного капіталу.

Після першочергової оцінки випущені боргові цінні папери та інші позикові кошти в подальшому оцінюються по амортизаційній вартості з використанням методу ефективної відсоткової ставки. Амортизаційна вартість розраховується з врахуванням дисконту чи надбавки при випуску та витрати, які є невід'ємною частиною ефективної відсоткової ставки.

**(ix) Перекласифікація фінансових активів**

Установа при певних зобов'язаннях має право перекласифіковати непохідні фінансові активи з категорії таких, що призначені для торгівлі в категорію наявних для продажу, кредитів та дебіторської заборгованості чи утриманих до погашення. З цієї дати при визначені зобов'язань Установа має право перекласифіковати фінансові інструменти з категорії наявних для продажу в категорію кредитів та дебіторської заборгованості. Перекласифікація відображається по справедливій вартості на дату перекласифікації, яка стає новою амортизаційною вартістю.

Попередні доходи чи витрати по фінансовому активу, перекласифікованому з категорії наявних для продажу, які були визнані в складі капіталу, амортизуються в складі прибутку чи збитку протягом залишкового строку використання інвестиції з використанням ефективної відсоткової ставки. Різниця між новою амортизаційною вартістю та очікуваними грошовими потоками також амортизується протягом залишкового строку використання активу з використанням ефективної відсоткової ставки. Якщо пізніше встановлюється знецінення активу, то сума, відображена в складі капіталу, поновлюється в звіті про прибутки та збитки.

Установа може перекласифіковати непохідний торговий актив з категорії призначених для торгівлі в категорію кредитів і дебіторської заборгованості, якщо він відповідає визначеню кредиту та дебіторської заборгованості, та у Установи є наміри та можливості утримувати даний фінансовий актив в недалекому майбутньому чи до погашення. Якщо відбувається перекласифікація фінансового активу, а Установа пізніше коригує в більшу сторону свою оцінку в напрямку майбутніх надходжень грошових коштів внаслідок збільшення можливості їх відшкодування, вплив даного збільшення визнається як коригування ефективної відсоткової ставки з дати зміни оцінки.

Перекласифікація відбувається за вибором керівництва та відповідне рішення приймається по кожному інструменту окремо. Установа не перекласифікує фінансові інструменти в категорію переоцінених по справедливій вартості через прибуток чи збиток після першочергового визнання.

**(3) Припинення визнання фінансових активів та фінансових зобов'язань**

**(i) Фінансові активи**

Фінансовий актив (або, де це придатне – частина фінансового активу чи частина групи схожих фінансових активів) припиняється визнаватися в звіті про фінансовий стан, якщо:

- строк дії прав на отримання грошових потоків від активу минув;
- Установа передала право на отримання грошових потоків від активу чи прийняла зобов'язання перерахувати отримані грошові кошти повністю без суттєвої затримки третьої стороні на умовах «транзитної» угоди; а також:

# ДЕРЖАВНА ШПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- Установа передала майже всі ризики та вигоди від активу,
- Установа не передавала, але й не зберігала за собою усі ризики та вигоди від активу, але передала контроль над даним активом.

Якщо Установа передала своє право на отримання грошових потоків від активу або уклала «транзитну» угоду, і не передала, але і не зберегла за собою практично всіх ризиків і вигод від активу, а також не передала контроль над активом, то актив визнається в тій мірі, в якій Установа продовжує свою участь в активі. У цьому випадку Установа також визнає відповідне зобов'язання. Переданий актив та відповідне зобов'язання оцінюються на підставі, що відображає права та зобов'язання, які Установа залишила за собою.

Продовження участі, яке приймає форму гарантії за переданим активом, оцінюється за найменшою з наступних величин: первісною балансовою вартістю активу або максимальною сумою винагороди, виплата, яка може вимагатися від Установи.

## (ii) Фінансові зобов'язання

Припинення визнання фінансового зобов'язання відбувається тоді, коли зобов'язання погашено, анульовано або закінчився термін його дії. Якщо існуюче фінансове зобов'язання заміщується аналогічним зобов'язанням перед тим же кредитором на суттєво відмінних умовах, або умови існуючого зобов'язання значно змінюються, то таке заміщення або зміна враховується за допомогою припинення визнання первісного зобов'язання та визнання нового зобов'язання. Різниця між балансовою вартістю первісного фінансового зобов'язання і сплачених винагорою визнається у прибутку та збитку.

## (4) Договори РЕПО і зворотного РЕПО

Визнання у звіті про фінансовий стан цінних паперів, проданих із зобов'язанням викупу на зазначену дату в майбутньому, не припиняється, оскільки Установа зберігає за собою практично всі ризики і вигоди, пов'язані з володінням. Відповідна сума отриманих грошових коштів визнається в консолідованому звіті про фінансовий стан як актив з відповідним зобов'язанням по його поверненню, включаючи нараховані відсотки в складі зобов'язань за статтею «Забезпечення у формі грошових коштів по цінним паперам, наданими у вигляді позики, і договори РЕПО», відображаючи її економічний зміст як кредит Установи. Різниця між ціною продажу та зворотної покупки враховується як процентні витрати і нараховується протягом терміну дії договору з використанням методу ефективної процентної ставки. Якщо одержувач має право продати або перезаставити цінні папери, то Установа перекласифіковує ці цінні папери у звіті про фінансовий стан у категорію «Фінансові активи, призначенні для торгівлі, надані в якості забезпечення» або в категорію «Фінансові інвестиції, наявні для продажу, надані в якості забезпечення», залежно від ситуації.

І навпаки, цінні папери, куплені із зобов'язанням перепродажу на зазначену дату в майбутньому, не визнаються у звіті про фінансовий стан. Відповідна сума сплачених грошових коштів, включаючи нараховані відсотки, визнається у звіті про фінансовий стан за статтею «Забезпечення у формі грошових коштів по цінним паперам, отриманими у вигляді позики, і договори зворотного РЕПО», відображаючи економічний зміст операції як кредит, наданий Установою. Різниця між ціною купівлі та ціною перепродажу враховується як «Чисті процентні доходи» і нараховується протягом терміну дії договору з використанням методу ефективної процентної ставки.

Якщо цінні папери, куплені за угодою про повторний продаж, згодом продаються третім особам, зобов'язання з повернення цінних паперів відображається як короткий продаж по статті «Фінансові зобов'язання, призначенні для торгівлі» і оцінюється за справедливою вартістю, при цьому доходи або витрати включаються до статті «Інші операційні доходи».

## (5) Визначення справедливої вартості

Справедлива вартість фінансових інструментів, торгівля якими на дату складання звіту про фінансовий стан здійснюється на активному ринку, визначається на основі їхніх ринкових котирувань або котирувань дилерів (котирування на покупку для довгих позицій і котирування на продаж для коротких позицій), без врахування витрат по угоді.

Справедлива вартість інших фінансових інструментів, торгівля якими не здійснюється на активному ринку, визначається з використанням відповідних моделей оцінки. Моделі оцінки включають метод дисконтованих грошових потоків, порівняння з аналогічними інструментами, на які існують ціни на досліджуваному ринку, моделі оцінки опціонів, кредитні моделі і інші моделі оцінки.

Певні фінансові інструменти відображаються за справедливою вартістю з використанням моделей оцінки, для яких відсутні поточні ринкові операції або спостережувані ринкові дані. Їх справедлива вартість визначається з використанням моделі оцінки, яка була перевірена щодо цін, або вихідних даних для реальних ринкових

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

операцій, а також з використанням найкращої оцінки Установи щодо найбільш доречних припущень для моделі. Моделі коригуються для відображення спреду між цінами купівлі та продажу, щоб відобразити витрати на закриття позицій, кредитові і дебетові оціночні коригування, спред ліквідності контрагента, а також обмеження моделі. Також, прибуток або збиток, розраховані при першому відображені таких фінансових інструментів (прибуток або збиток «першого дня») відносяться на майбутні періоди та визнаються тільки тоді, коли вихідні дані стають спостережуваними, або при припиненні визнання інструменту.

**(6) Знецінення фінансових активів**

На кожну дату складання звіту про фінансовий стан Установа оцінює наявність об'ективних ознак знецінення фінансового активу або групи фінансових активів. Фінансовий актив або група фінансових активів умовно визначаються як знецінені тоді, і тільки тоді, коли існує об'ективне свідчення знецінення в результаті однієї або більше подій, що відбулися після первісного визнання активу («випадок настання збитку», що відбувся), і випадок (або випадки) настання збитку впливає на очікувані майбутні потоки від фінансового активу або групи фінансових активів, яке можна надійно оцінити.

Ознаки знецінення можуть включати свідчення того, що позичальник або група позичальників мають суттєві фінансові труднощі, високу ймовірність банкрутства або іншої фінансової реорганізації, порушують зобов'язання з виплати відсотків або за основною сумою боргу, а також свідчення, на підставі інформації з спостережуваного ринку, зниження очікуваних майбутніх грошових потоків, наприклад, зміни у рівні прострочених платежів або економічних умовах, які кореляють зі збитками по активах.

**(i) Фінансові активи, що обліковуються за амортизаційною вартістю**

Відносно фінансових активів, облік яких здійснюється за амортизаційною вартістю (наприклад, кошти в банках, кредити та аванси клієнтам, а також інвестиції, утримувані до погашення), Установа спочатку оцінює на індивідуальній основі наявність об'ективних ознак знецінення для окремо значимих фінансових активів, або в сукупності для фінансових активів, які не є окремо значущими. Якщо Установа вирішує, що для фінансового активу, оціненого на індивідуальній основі, не існує об'ективних ознак зменшення корисності, вона включає цей актив до групи фінансових активів з аналогічними характеристиками кредитного ризику та оцінює їх на предмет знецінення на сукупній основі. Активи, що оцінюються на предмет знецінення на індивідуальній основі, щодо яких визнаються збитки від зменшення корисності, не повинні оцінюватися на предмет знецінення на сукупній основі.

У разі наявності об'ективних свідоцтв понесення збитків від знецінення сума збитку становить собою різницю між балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю оцінених майбутніх грошових потоків (яка не враховує майбутні очікувані збитки за кредитами, які ще не були понесені). Балансова вартість активу знижується за рахунок використання рахунку резерву, і suma збитку визнається у звіті про прибутки та збитки. Процентні доходи продовжують нараховуватися за зниженою балансовою вартістю, на підставі процентної ставки, яка використовується для дисконтування грошових потоків з метою визначення збитку від знецінення. Процентні доходи відображаються за статтею «Процентні та аналогічні доходи» звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід. Кредити та відповідний резерв списуються у випадку, коли ще немає реальних перспектив відшкодування, і все забезпечення було реалізовано чи передано Установі. Якщо в наступному році suma оцінених збитків від знецінення збільшується або зменшується у зв'язку з подією, яка мала місце після того, як були визнані збитки від знецінення, раніше визнана suma збитків від знецінення збільшується або зменшується шляхом коригування рахунку резерву. Якщо списання пізніше відновлюється, то suma відновлення відображається за статтею «Збитки за кредитами» звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід.

Наведена вартість очікуваних майбутніх грошових потоків дисконтується за первісною ефективною процентною ставкою за фінансовим активом. Якщо кредит надано за змінною процентною ставкою, то ставкою дисконтування для оцінки збитків від знецінення буде поточна ефективна процентна ставка. Якщо Установа перекласифікувала торговельні активи в категорію кредитів та авансів, ставка дисконтування, що використовується для визначення збитку від знецінення, є новою ефективною процентною ставкою, визначеною на дату перекласифікації. Розрахунок теперішньої вартості очікуваних майбутніх грошових потоків за фінансовими активами, наданими в якості забезпечення, відображає грошові потоки, які можуть бути отримані у разі звернення стягнення, за вирахуванням витрат на отримання та реалізацію забезпечення, незалежно від наявності можливості звернення стягнення.

З метою сукупної оцінки на наявність ознак знецінення фінансові активи розбиваються на групи на основі внутрішньої системи кредитних рейтингів, з урахуванням характеристик кредитного ризику, таких як вид активу, галузь, географічне розташування, вид забезпечення, своєчасність платежів та інші фактори.

Майбутні грошові потоки за групу фінансових активів, які оцінюються на предмет знецінення на сукупній основі, визначаються на підставі історичної інформації щодо збитків за активами, характеристики кредитного

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

ризику за якими аналогічні характеристикам за активами групи. Історична інформація щодо збитків коригується на основі поточної інформації на досліджуваному ринку з метою відображення впливу існуючих умов, які не чинили впливу на ті роки, за які є історична інформація щодо збитків, і виключення впливу умов за історичний період, які не існують в даний момент. Оцінки змін у майбутніх грошових потоках відображають та відповідають змінам у відповідній інформації на досліджуваному ринку за кожен рік (наприклад, зміни у рівні безробіття, цінах на нерухомість, цінах на товар, платіжному статусі чи інших факторах, що свідчать про понесені Установою збитки і про їх розмір). Методологія та припущення, використовувані для оцінки майбутніх грошових потоків, регулярно переглядаються з тим, щоб скоротити розбіжності між оцінками збитків та фактичними результатами.

**(ii) Фінансові інвестиції, наявні для продажу**

На кожну дату складання звіту про фінансовий стан Установа оцінює наявність об'єктивних ознак зменшення корисності фінансових інвестицій, що є в наявності для продажу.

Відносно боргових інструментів, класифікованих як наявні для продажу, Установа оцінює на індивідуальній основі наявність об'єктивних ознак знецінення за тими ж принципами, що і для фінансових активів, які обліковуються за амортизаційною вартістю. Однак відображення сум знецінення є сукупним збитком, визначений як різниця між амортизованою вартістю і поточною справедливою вартістю, за вирахуванням збитку від знецінення відносно даної інвестиції, раніше відображеного в звіті про прибутки та збитки. Надалі процентні доходи нараховуються на знижену балансову вартість за процентною ставкою, використаної для дисконтування майбутніх грошових потоків з метою визначення збитку від знецінення. Процентні доходи відображаються за статтею «Процентні доходи». Якщо в наступному році справедлива вартість боргового інструменту збільшується, і це збільшення об'єктивно пов'язане з подією після того, як збитки від зменшення корисності були визнані у звіті про прибутки і збитки, то збитки від зменшення корисності відновлюються через звіт про прибутки і збитки.

Відносно інвестицій в інструменти власного капіталу, класифікованих як наявні для продажу, об'єктивні свідчення знецінення включають «значне» або «тривале» зниження справедливої вартості інвестиції нижче її первісної вартості. Установа вважає зниження «значним», якщо воно становить, як правило, не менше 20%, і «тривалим», якщо воно перевищує, як правило, 6 місяців. У разі наявності ознак зменшення корисності, накопичені збитки (визначені як різниця між вартістю придбання та поточною справедливою вартістю, за вирахуванням збитків від зменшення корисності інвестиції, раніше визнаних у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід переносяться з капіталу до звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід). Збитки від знецінення з інвестицій в інструменти власного капіталу не відновлюються через звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід; збільшення справедливої вартості після знецінення визнається безпосередньо у складі іншого сукупного доходу.

**(7) Взаємозалік фінансових інструментів**

Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань з відображенням нетто-суми в звіті про фінансовий стан (баланс) здійснюється тоді, і тільки тоді, коли існує юридично закріплена право провести взаємозалік визнаних сум і намір провести розрахунки на нетто-основі, або реалізувати актив одночасно з врегулюванням зобов'язання. Це, як правило, не виконується щодо генеральних угод про взаємозалік, і відповідні активи і зобов'язання відображаються в балансі в повній сумі.

**(8) Оренда**

Визначення того, чи є угода орендою, або чи містить вона ознаки оренди, ґрунтуються на аналізі змісту угоди. При цьому потрібно встановити, чи залежить виконання угоди від використання конкретного активу або активів і чи переходить право користування активом в результаті даної угоди.

**Установа як орендар**

Оренда, за якою до Установи не переходятуть практично всі ризики і вигоди, пов'язані з володінням орендованими активами, вважається операційною орендою. Платежі з операційної оренди визнаються як витрати у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід рівними частинами протягом терміну оренди. Кредиторська заборгованість щодо умовних платежів з оренди визнається як витрати в тому періоді, в якому вона виникає.

**Установа як орендодавець**

Договори оренди, за яким у Установи залишаються практично всі ризики і вигоди від володіння активом, класифікуються як операційна оренда. Початкові прямі витрати, понесені при укладенні договорів операційної оренди, включаються до балансової вартості орендованого активу і визнаються протягом терміну оренди на тій

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

же основі, що і дохід від оренди. Умовні платежі по оренді визнаються як виручка в тому періоді, в якому вони були отримані.

**(9) Визнання доходів і витрат**

Виручка визнається, якщо існує висока ймовірність того, що Установа отримає економічні вигоди, і якщо виторг може бути надійно оцінений. Для визнання доходу у фінансовій звітності повинні також виконуватися такі критерії:

**(i) Процентні та аналогічні доходи і витрати**

По всім фінансовим інструментам, які оцінюються за амортизаційною вартістю, фінансовим активам, за якими нараховуються відсотки, класифікованих як наявні для продажу, та фінансовим інструментам, класифікованим як переоцінені за справедливою вартістю через прибуток або збиток, процентні доходи або витрати відображаються за ефективною процентною ставкою, при дисконтуванні за якою, очікувані майбутні грошові платежі або надходження протягом передбачуваного строку використання фінансового інструмента або протягом коротшого періоду часу, де це можливо, в точності приводяться до чистої балансової вартості фінансового активу або фінансового зобов'язання. При розрахунку враховуються всі договірні умови за фінансовим інструментом (наприклад, право на дострокове погашення) та комісійні або додаткові витрати, безпосередньо пов'язані з інструментом, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки, але не враховуються майбутні збитки за кредитами.

Балансова вартість фінансового активу або фінансового зобов'язання коригується в разі перегляду Установою оцінки платежів або надходжень. Скоригована балансова вартість обчислюється, виходячи з первісної ефективної процентної ставки, а зміна балансової вартості відображається як «Інші операційні доходи». Однак у випадку перекласифікованого фінансового активу, щодо якого Установа згодом збільшує свою оцінку майбутніх надходжень грошових коштів у результаті збільшення ймовірності отримання відшкодування щодо цих грошових надходжень, вплив даного збільшення визнається як коригування ефективної процентної ставки від дати зміни оцінки.

У разі зниження відображені у фінансовій звітності вартості фінансового активу або групи аналогічних фінансових активів внаслідок збитку від знецінення, процентні доходи продовжують визнаватися за процентною ставкою, яка використовується для дисконтування майбутніх грошових потоків, з метою визначення збитку від знецінення.

**(ii) Чисті доходи від торгових операцій**

Фінансові результати, отримані від торговельних операцій, включають всі доходи і витрати від зміни справедливої вартості, відповідні процентні доходи або витрати і дивіденди за фінансовими активами і фінансовими зобов'язаннями, призначеними для торгівлі. Вони включають також неефективну частину доходів або витрат за операціями хеджування.

**(10) Грошові кошти та їх еквіваленти**

Грошові кошти та їх еквіваленти для цілей складання звіту про рух грошових коштів включають грошові кошти в касі та депозити в банках на вимогу чи з початковим терміном розміщення 3 місяці або менше.

**(11) Основні засоби**

Основні засоби (включаючи обладнання, яке утримується за договорами операційної оренди, відповідно до яких Установа виступає в якості орендодавця) відображаються за первісною вартістю, без урахування витрат на повсякденне обслуговування, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопиченого збитку від знецінення. Зміни очікуваного терміну корисного використання відображаються у фінансовій звітності як зміна періоду або методу амортизації, залежно від ситуації, і враховуються як зміни оціночних значень.

Амортизація розраховується прямолінійним методом з метою списання вартості основних засобів до їх залишкової вартості протягом очікуваного терміну корисного використання. Земля не амортизується. Очікувані терміни корисного використання наступні:

• Будівлі	50 років
• Меблі та обладнання	5 років
• Комп'ютери	5 років
• Транспортні засоби	5 років

Припинення визнання об'єкта основних засобів відбувається у разі його вибуття або якщо його використання не пов'язане з отриманням майбутніх економічних вигод. Дохід або витрати, що виникають в результаті

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

припинення визнання активу (розраховані як різниця між чистою виручкою від реалізації та балансовою вартістю активу), визнаються в звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за той рік, в якому було припинено визнання, за статтею «Інші операційні доходи».

**(12) Нематеріальні активи**

Нематеріальні активи Установи включають вартість програмного забезпечення.

Нематеріальний актив визнається тільки в тому випадку, якщо його первісна вартість може бути достовірно визначена, й існує висока ймовірність отримання Установою очікуваних майбутніх економічних вигод, пов'язаних з його використанням.

Нематеріальні активи, придбані окремо, спочатку оцінюються за собівартістю. Після первісного визнання нематеріальні активи відображаються за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення.

Нематеріальні активи мають обмежений або невизначений строк корисного використання. Нематеріальні активи з обмеженим строком корисного використання амортизуються протягом строку корисного використання. Період і метод амортизації нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання переглядаються принаймні щорічно в кінці кожного звітного року. Зміна очікуваного строку корисного використання або очікуваної структури споживання майбутніх економічних вигод, пов'язаних з активом, відображається у фінансовій звітності як зміна періоду або методу амортизації, залежно від ситуації, і враховується як зміна облікової оцінки. Витрати на амортизацію нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання визнаються у звіті про прибутки та збитки у тій категорії витрат, яка відповідає функції нематеріального активу.

Амортизація розраховується з використанням лінійного методу списання вартості нематеріальних активів до їх залишкової вартості протягом очікуваного терміну корисного використання:

Строк корисного використання на програмне забезпечення та інші нематеріальні активи складає від 2 до 10 років, відповідно норма амортизації - від 10% до 50% щорічно.

Переоцінку первісної вартості нематеріальних активів протягом звітного року не проводили.

В 2015 році терміни корисного використання та норми амортизації нематеріальних активів не переглядались.

**(13) Знецінення нефінансових активів**

На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки можливого знецінення активу. Якщо такі ознаки існують або якщо необхідно виконати щорічну перевірку активу на знецінення, Установа проводить оцінку суми очікуваного відшкодування. Сума очікуваного відшкодування є більшою з наступних величин: справедливої вартості активу або підрозділу, що генерує грошові потоки, за вирахуванням витрат на продаж, або вартості використання активу. Якщо балансова вартість активу або підрозділу, що генерує грошові потоки перевищує суму очікуваного відшкодування, актив вважається знеціненим і списується до суми відшкодування. Вартість використання активу оцінюється шляхом приведення очікуваних грошових надходжень до теперішньої вартості з використанням ставки дисконтування до оподаткування, що відображає поточну ринкову вартість грошей і ризики, властиві даному активу. При визначенні справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж використовується відповідна модель оцінки. Дані розрахунки підкріплюються коефіцієнтами оцінки, котируваннями цін на акції дочірніх компаній, які обертаються на біржі або іншими доступними індикаторами справедливої вартості.

На кожну звітну дату Установа визначає, чи є ознаки того, що раніше визнані збитки від знецінення активу, за винятком гудвлу, більше не існують або скоротилися. Якщо така ознака є, Установа визначає суму очікуваного відшкодування активу або підрозділу, що генерує грошові потоки. Раніше визнані збитки від знецінення відновлюються тільки в тому випадку, якщо мала місце зміна в припущеннях, що використовуються для визначення суми очікуваного відшкодування активу, з моменту останнього визнання збитку від знецінення. Відновлення має обмежений характер, тобто балансова вартість активу не повинна перевищувати суму очікуваного відшкодування і балансової вартості, яка була б визначена за вирахуванням амортизації, якби в попередніх періодах не був визнаний збиток від зменшення корисності. Таке відновлення визнається у звіті про прибутки та збитки.

**(14) Резерви**

Резерви визнаються, якщо Установа має поточне зобов'язання (юридичне або конструктивне), що виникло в результаті минулої події, існує висока ймовірність відтоку економічних вигод для погашення зобов'язання, і сума таких зобов'язань може бути надійно оцінена. Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки

**ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею «Відрахування до резерву під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів».

**(15) Оподаткування**

**(i) Поточні податки**

Податкові активи та зобов'язання за поточними податками за поточні і попередні періоди оцінюються як очікувана сума, що має бути відшкодована податковими органами або сплачена податковим органам. Податкові ставки та податкове законодавство, що застосовуються для розрахунку цієї суми, - це ставки і закони, прийняті або фактично прийняті на дату складання звіту про фінансовий стан.

**(ii) Відстрочені податки**

Відстрочений податок визнається на дату складання звіту про фінансовий стан стосовно тимчасових різниць між оподатковованою базою активів та зобов'язань та їх балансовою вартістю з метою складання фінансової звітності. Відстрочене податкове зобов'язання визнається стосовно всіх оподатковуваних тимчасових різниць.

Відстрочені податкові активи визнаються за всіма тимчасовими різницями, перенесеними на майбутні періоди невикористаними податковими пільгами і невикористаними податковими збитками, тісно мірою, в якій існує ймовірність отримання у майбутньому оподатковуваного прибутку, за рахунок якого можна здійснити залік цих тимчасових різниць, перенесених невикористаних податкових пільг і невикористаних податкових збитків.

Балансова вартість відстроченого податкового активу повторно аналізується на кожну дату складання звіту про фінансовий стан і знижується, якщо отримання достатнього оподатковуваного прибутку, що дозволить використати всі або частину відстрочених податкових активів, більше не є ймовірним. Невизнані відстрочені податкові активи повторно аналізуються на кожну дату складання звіту про фінансовий стан і визнаються в тій мірі, в якій стає ймовірним, що майбутній оподатковуваний прибуток дозволить відшкодувати відстрочені податкові активи.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання визначаються за податковими ставками, що будуть застосовані протягом періоду реалізації активу чи врегулювання зобов'язання на підставі податкових ставок (та податкового законодавства), які були прийняті або фактично прийняті станом на дату складання звіту про фінансовий стан.

Поточний податок і відстрочений податок пов'язані зі статтями, визнаними безпосередньо у складі капіталу, визнаються у складі капіталу, а не в звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід.

Відстрочені податкові активи і зобов'язання підлягають взаємозаліку, якщо є юридично закріплене право взаємозаліку поточних податкових активів та поточних податкових зобов'язань, і відстрочені податки відносяться до однієї тієї ж компанії-платника податків та податкового органу.

**(16) Дивіденди (відрахування частини чистого прибутку (доходу))**

**Дивіденди (відрахування частини чистого прибутку (доходу))**

Відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями регулюється положеннями статті 111 Закону України від 21 вересня 2006 року № 185-В «Про управління об'єктами державної власності» (далі – Закон №185).

Згідно із Законом №185 державні унітарні підприємства та їх об'єднання у разі отримання прибутку за результатами фінансово-господарської діяльності за відповідний період сплачують його до бюджету.

Порядок відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 лютого 2011 року № 138. Відповідно до Закону №185 Установа сплачує до державного бюджету за 2015 рік норматив 15 % відрахувань від отриманого чистого прибутку Установи. Норматив віdraхувань змінюється відповідно постановою Кабінету Міністрів України.

**(17) Звітність за сегментами**

Установа здійснює діяльність в одному економічному сегменті – іпотечне кредитування та одному географічному сегменті – Україна. Відповідно інформація за сегментами не надається.

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**3.5. Стандарти, які були прийняті, але ще не набули чинності**

Нижче наводяться стандарти та роз'яснення, які були випущені, але ще не набули чинності на дату випуску фінансової звітності Установи. Установа має намір застосувати ці стандарти з дати їх вступу в силу.

**МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»**

У липні 2014 року Рада з МСФЗ випустила остаточну редакцію МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», яка замінює МСФЗ (IAS) 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» і всі попередні редакції МСФЗ (IFRS) 9. МСФЗ (IFRS) 9 об'єднує разом три частини проекту з обліку фінансових інструментів: класифікація та оцінка, знецінення та облік хеджування.

МСФЗ (IFRS) 9 набуває чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2018 або після цієї дати, при цьому допускається дострокове застосування. За винятком обліку хеджування, стандарт застосовується ретроспективно, але надання порівняльної інформації не є обов'язковим. Вимоги щодо обліку хеджування, головним чином, застосовуються перспективно, з деякими обмеженими винятками.

Установа планує розпочати застосування нового стандарту з дати набрання його чинності. У 2015 році Установа здійснила загальну оцінку впливу всіх трьох частин МСФЗ (IFRS) 9. Ця попередня оцінка ґрунтуються на інформації, що доступна в даний час, і може бути змінена внаслідок більш детального аналізу або отримання додаткової обґрунтованої і підтвердженої інформації, яка стане доступною для Установи в майбутньому. В цілому, Установа не очікує значного впливу нових вимог на свій бухгалтерський баланс та власний капітал.

*(а) Класифікація і оцінка*

Установа не очікує значного впливу на свій бухгалтерський баланс та власний капітал при застосуванні вимог до класифікації та оцінки відповідно до МСФЗ (IFRS) 9. Установа планує продовжувати оцінювати за справедливою вартістю всі фінансові активи, які оцінюються в даний час за справедливою вартістю.

Кредити та заборгованість клієнтів утримуються для отримання договірних грошових потоків, і очікується, що вони приведуть до виникнення грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків. Отже, Установа очікує, що згідно МСФЗ (IFRS) 9 вони продовжать враховуватися за амортизованою вартістю.

*(б) Облік хеджування*

Установа на даний час не здійснює хеджування, тому не очікує значного впливу в результаті застосування МСФЗ (IFRS) 9.

**МСФЗ (IFRS) 14 «Рахунки відкладених тарифних різниць»**

МСФЗ (IFRS) 14 є необов'язковим стандартом, який дозволяє організаціям, діяльність яких підлягає тарифному регулюванню, продовжувати застосовувати більшість застосовуваних ними діючих принципів облікової політики щодо залишків по рахунках відкладених тарифних різниць після первого застосування МСФЗ. Організації, що застосовують МСФЗ (IFRS) 14, повинні представити рахунки відкладених тарифних різниць окремими рядками в звіті про фінансовий стан, а руху по таким залишкам - окремими рядками у звіті про прибуток або збиток і ІСД. Стандарт вимагає розкриття інформації про характер тарифного регулювання та пов'язаних з ним ризиками, а також про вплив такого регулювання на фінансову звітність організації. МСФЗ (SFRS) 14 набирає чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2016 або після цієї дати. Оскільки Установа вже готове звітність за МСФЗ, даний стандарт не застосовний до її фінансової звітності.

**МСФЗ (IFRS) 15 «Виручка за договорами з покупцями»**

МСФЗ (IFRS) 15 був випущений в травні 2014 року і передбачає модель, що включає п'ять етапів, яка буде застосовуватися щодо виручки за договорами з покупцями. Згідно МСФЗ (IFRS) 15 виручка визнається в сумі, що відбуває відшкодування, право на яке організація очікує отримати в обмін на передачу товарів або послуг покупцю. Очікується, що дані поправки не зроблять впливу на фінансову звітність Установи.

**Поправки до МСФЗ (IFRS) 11 «Спільна діяльність» - «Облік придбань часток участі у спільних операціях»**

Поправки до МСФЗ (IFRS) 11 вимагають, щоб учасник спільних операцій враховував придбання частки участі у спільній операції, діяльність якої являє собою бізнес, згідно з відповідними принципами МСФЗ (IFRS) 3 для обліку об'єднань бізнесу. Поправки також роз'яснюють, що раніше наявні частки участі у спільній операції не переоцінюються при придбанні додаткової частки участі в тій же спільній операції, якщо зберігається спільний контроль. Крім того, в МСФЗ (IFRS) 11 було включено виключення зі сфери застосування, згідно з яким дані поправки не застосовуються, якщо сторони, які здійснюють спільний контроль (включаючи організацію, що звітує), знаходяться під загальним контролем однієї і тієї ж кінцевої контролюючої сторони.

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Поправки застосовуються як щодо придбання первісної частки участі у спільній операції, так і щодо придбання додаткових часток в тій же спільній операції і набирають чинності на перспективній основі річних періодів, що починаються 1 січня 2016 або після цієї дати, при цьому допускається досрочове застосування. Очікується, що поправки не зроблять впливу на фінансову звітність Установи.

**Поправки до МСФЗ (IAS)16 та МСФЗ (IAS) 38 «Роз'яснення допустимих методів амортизації»**

Поправки роз'яснюють принципи МСФЗ (IAS) 16 та МСФЗ (SAS) 38, які полягають в тому, що виручка відображає структуру економічних вигід, які генеруються в результаті діяльності бізнесу (частиною якого є актив), а не економічні вигоди, які споживаються в рамках використання активу. У результаті заснований на виручці метод не може використовуватися для амортизації основних засобів і може використовуватися тільки у виключних випадках для амортизації нематеріальних активів. Поправки застосовуються перспективно для річних періодів, що починаються 1 січня 2016 або після цієї дати, при цьому допускається досрочове застосування. Очікується, що поправки не зроблять впливу на фінансову звітність Установи, оскільки Установа не використовувала заснований на виручці метод для амортизації своїх необоротних активів.

**Поправки до МСФЗ (IAS) 16 та МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство: плодоносні рослини»**

Поправки вносять зміни у вимоги до обліку біологічних активів, що відповідають визначеню плодоносних рослин. Згідно з поправками біологічні активи, що відповідають визначеню плодоносних рослин, більше не належать до сфери застосування МСФЗ (IAS) 41. Замість цього до них застосовується МСФЗ (IAS) 16. Після первісного визнання плодоносні рослини будуть оцінюватися згідно з МСФЗ (SAS) 16 за накопиченими фактичними витратами (до дозрівання) і з використанням моделі обліку за фактичними витратами або моделі переоцінки (після дозрівання). Поправки також підтверджують, що продукція плодоносних рослин як і раніше залишається у сфері застосування МСФЗ (IAS) 41 і має оцінюватися за справедливою вартістю за вирахуванням витрат на продаж. Відносно державних субсидій, що відносяться до плодоносних рослин, застосовуватиметься МСФЗ (SAS) 20 "Облік державних грантів і розкриття інформації про державну допомогу". Поправки застосовуються ретроспективно до річних періодів, що починаються 1 січня 2016 або після цієї дати, при цьому допускається досрочове застосування. Очікується, що поправки не зроблять впливу на фінансову звітність Установи, оскільки діяльність Установи не пов'язана з сільським господарством.

**Поправки до МСФЗ (IAS) 27 «Метод пайової участі в окремих фінансових звітах»**

Поправки дозволяють організаціям застосовувати метод участі для обліку інвестицій у дочірні організації, спільні підприємства та залежні організації в окремих фінансових звітах. Організації, які вже застосовують МСФЗ і приймають рішення про переход на метод пайової участі за своїми окремими фінансовими звітами, повинні буде застосовуватися це зміна ретроспективно. Організації, що вперше застосовують МСФЗ і приймаючі рішення про використання методу участі за своїми окремими фінансовими звітами, зобов'язані застосовувати цей метод з дати переходу на МСФЗ. Поправки набувають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2016 або після цієї дати, при цьому допускається досрочове застосування. Поправки не зроблять впливу на фінансову звітність Установи.

**Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСФЗ (IAS) 28 «Продаж або внесок активів в угодах між інвестором і його залежною організацією або спільним підприємством»**

Поправки розглядають протиріччя між МСФЗ (IFRS) 10 та МСФЗ (IAS) 28, у частині обліку втрати контролю над дочірньою організацією, яка продається залежній організації або спільному підприємству або вносяться до них. Поправки роз'яснюють, що прибуток або збиток, які виникають в результаті продажу або внеску активів, що представляють собою бізнес згідно з визначенням в МСФЗ (IFRS) 3, в угоді між інвестором і його залежною організацією або спільним підприємством, визнаються в повному обсязі. Однак прибуток або збиток, які виникають в результаті продажу або внеску активів, що не представляють собою бізнес, визнаються лише в межах часток участі, наявних у інших, ніж організація інвесторів у залежній організації чи спільному підприємстві. Дані поправки застосовуються перспективно і набирають чинності для річних періодів, починаючи 1 січня 2016 або після цієї дати, при цьому допускається досрочове застосування. Очікується, що дані поправки не зроблять впливу на фінансову звітність Установи.

**Щорічні удосконалення МСФЗ, період 2012-2014 років**

Дані поправки набувають чинності для річних періодів, починаючи 1 січня 2016 Документ включає в себе наступні поправки:

**МСФЗ (IFRS) 5 «Довгострокові активи, призначені для продажу, та припинена діяльність»**

Вибуття активів (або ліквідаційних груп) здійснюється, як правило, за допомогою продажу або розподілу власникам. Поправка роз'яснює, що переход від одного методу вибуття до іншого повинен вважатися не новим

# ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

планом з вибуття, а продовженням початкового плану. Таким чином, застосування вимог МСФЗ (IFRS) 5 не переривається. Дано поправка повинна застосовуватися перспективно.

## МСФЗ (IFRS) 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»

### *(i) Договори на обслуговування*

Поправка роз'яснює, що договір на обслуговування, що передбачає сплату винагороди, може являти собою тривачу участь у фінансовому активі. Для визначення необхідності розкриття інформації організація повинна оцінити характер винагороди та угоди відповідно до вказівок щодо подальшої участі в МСФЗ (IFRS) 7. Оцінка того, які договори на обслуговування являють собою тривачу участь, повинна бути проведена ретроспективно. Однак розкриття інформації є необхідним для періодів, що починаються до річного періоду, в якому організація вперше застосовує дану поправку.

### *(ii) Застосування поправок до МСФЗ (IFRS) 7 у скороченій проміжній фінансовій звітності*

Поправка роз'яснює, що вимоги до розкриття інформації про взаємозалік не застосовуються до скороченої проміжної фінансової звітності за винятком випадків, коли така інформація представляє собою значні оновлення інформації, відображені в останньому річному звіті. Дано поправка повинна застосовуватися ретроспективно.

## МСФЗ (IAS) 19 «Виплати працівникам»

Поправка роз'яснює, що розвиненість ринку високоякісних корпоративних облігацій оцінюється на підставі валюти, в якій облігація деномінована, а не країни, в якій облігація випущена. При відсутності розвиненого ринку високоякісних корпоративних облігацій, деномінованих в певній валюті, необхідно використовувати ставки за державними облігаціями. Дано поправка повинна застосовуватися перспективно.

## МСФЗ (IAS) 34 «Проміжна фінансова звітність»

Поправка роз'яснює, що інформація за проміжний період повинна бути розкрита або у проміжній фінансовій звітності, або в іншому місці проміжного фінансового звіту (наприклад, в коментарях керівництва або у звіті про оцінку ризиків) із зазначенням відповідних перехресних посилань у проміжній фінансовій звітності. Інша інформація в проміжному фінансовому звіті повинна бути доступна для користувачів на тих же умовах і в ті ж терміни, що і проміжна фінансова звітність. Дано поправка повинна застосовуватися ретроспективно.

Очікується, що дані поправки не зроблять впливу на фінансову звітність Установи.

## Поправки до МСФЗ (IAS) 1 «Ініціатива у сфері розкриття інформації»

Поправки до МСФЗ (IAS) 1 «Подання фінансової звітності» швидше роз'яснюють, а не значно змінюють, існуючі вимоги МСФЗ (IAS) 1. Поправки роз'яснюють наступне:

- Вимоги до суттєвості МСФЗ (IAS) 1;
- окремі статті у звіті (ах) про прибуток або збиток та інший сукупний доход і в звіті про фінансовий стан можуть бути дезагреговані;
- У організації є можливість вибирати порядок подання приміток до фінансової звітності;
- частка ІСД залежних організацій та спільних підприємств, які обліковуються за методом пайової участі, повинна представлятися агреговано в рамках однієї статті і класифікуватися як стаття, яка буде чи не буде згодом рекласифікована до складу прибутку або збитку.

Крім цього, поправки роз'яснюють вимоги, які застосовуються при поданні додаткових проміжних підсумкових сум у звіті про фінансовий стан і звіті (ах) про прибуток або збиток і ІСД. Дані поправки набувають чинності для річних періодів, починаючи з 1 січня 2016 або після цієї дати, при цьому допускається дострокове застосування. Очікується, що дані поправки не зроблять впливу на фінансову звітність Установи.

## Поправки до МСФЗ (IFRS) 10, МСФЗ (IFRS) 12 та МСФЗ (IAS) 28 «Інвестиційні організації: застосування виключення з вимоги про консолідацію»

Поправки розглядають питання, які виникли при застосуванні винятків щодо інвестиційних організацій згідно з МСФЗ (IFRS) 10. Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 роз'яснюють, що виключення з вимоги про подання консолідований фінансової звітності застосовуються і до материнської організації, яка є дочірньою організацією інвестиційної організації, що оцінює свої дочірні організації за справедливою вартістю.

Крім цього, поправки до МСФЗ (IFRS) 10 роз'яснюють, що консолідації підлягає тільки така дочірня організація інвестиційної організації, яка сама не є інвестиційною організацією і надає інвестиційній організації допоміжні послуги. Всі інші дочірні організації інвестиційної організації оцінюються за справедливою

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

вартістю. Поправки до МСФЗ (IAS) 28 дозволяють інвестору при застосуванні методу участі зберегти оцінку за справедливою вартістю, застосовану його залежною організацією або спільним підприємством, що є інвестиційною організацією, до своїх власним часткам участі в дочірніх організаціях.

Ці поправки повинні застосовуватися ретроспективно і набирають чинності для річних періодів, починаючи з 1 січня 2016 або після цієї дати, при цьому допускається досркове застосування. Очікується, що дані поправки не зроблять впливу на фінансову звітність Установи.

**4. Процентні та аналогічні доходи**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Проценти за кредитами юридичним особам	232 193	78 240
Проценти за кредитами фізичним особам	180 663	118 069
Проценти за строковими депозитами	38 156	15 559
Проценти за залишками на поточних рахунках	100 237	371 462
	<b>551 249</b>	<b>583 330</b>

**5. Процентні та аналогічні витрати**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Випущені боргові цінні папери	(499 115)	(431 598)
	<b>(499 115)</b>	<b>(431 598)</b>

**6. Збитки за кредитами**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Кредити фізичним особам	(47 695)	(18 352)
Кредити юридичним особам	0	0
Кредити банкам	(2 802)	(21 875)
	<b>(50 497)</b>	<b>(40 227)</b>

**7. Інші доходи**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Дохід від курсових різниць	82 505	-
Штрафи та пені	28 442	2 513
Інші	711	239
	<b>111 658</b>	<b>2 752</b>

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

**8. Інші витрати**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Витрати на обслуговування іпотечних кредитів	(13 064)	(22 144)
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	(2 212)	(2 153)
Відрахування профспілковій організації	(746)	(790)
Плата за надання державних гарантій	(718)	(755)
Послуги депозитарію	(278)	(320)
Нотаріальні послуги	(207)	(169)
Матеріальні витрати	(664)	(639)
Витрати на відрядження	(178)	(144)
Послуги зв'язку	(205)	(204)
Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт	(152)	(108)
Послуги банку	(112)	(81)
Судовий сбір	(1 221)	(1 265)
Інші	(9 678)	(1 884)
	<b>(29 435)</b>	<b>(30 656)</b>

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**9. Податок на прибуток**

Нижче представлена компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня 2015 та 31 грудня 2014

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
<b>Поточний податок</b>		
- поточний податок на прибуток	(961)	(1 484)
<b>Відстрочений податок</b>		
- пов'язаний з виникненням та відновленням тимчасових різниць	(10 248)	(19 169)
	<b>(11 209)</b>	<b>(20 653)</b>

*Звірка витрат по податку*

Нижче представлена звірка між витратами з податку на прибуток та бухгалтерським прибутком, помноженим на ставку податку на прибуток, що діяв на Україні в 2015 та 2014

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
<b>Бухгалтерський прибуток до оподаткування</b>	<b>57 670</b>	<b>55 584</b>
По ставці податку на прибуток, що діє в Україні – 18% (2014 – 18%)	(10 381)	(10 005)
Витрати, що не зменшують податкову базу	(828)	(10 648)
<b>Витрати з податку на прибуток, відображені в звіті про прибутки та збитки</b>	<b>(11 209)</b>	<b>(20 653)</b>

Ефективна ставка податку на прибуток в 2015 – 19% (2014 – 37%).

*Відстрочений податок*

Відстрочений податок, включений в звіт про фінансовий стан, та зміни, відображені в витратах з податку на прибуток, представлена наступним чином:

	<i>Відстрочені податкові активи</i>	<i>Відстрочені податкові зобов'язання</i>	<i>Звіт про прибутки та збитки</i>	<i>Відстрочені податкові активи</i>	<i>Відстрочені податкові зобов'язання</i>	<i>Звіт про прибутки та збитки</i>
	<i>2015</i>	<i>2015</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2014</i>	<i>2014</i>
Основні засоби	-	119	83	-	202	24
Нематеріальні активи	-	26	(15)	-	11	4
Резерв під знецінення кредитів	(2 671)	-	618	(2 053)	-	-
Резерв відпусток	-	-	(127)	(127)	-	(149)
Збитки минулих років	-	-	(10 807)	(10 807)	-	(19 048)
	<b>(2 671)</b>	<b>145</b>	<b>(10 248)</b>	<b>(12 987)</b>	<b>213</b>	<b>(19 169)</b>

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**10. Грошові кошти та їх еквіваленти**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Поточні рахунки в національній валюті	2 682	3 602 582
Депозитні рахунки в національній валюті	367 000	-
	<b>369 682</b>	<b>3 602 582</b>

**11. Дивіденди (частина чистого прибутку (доходу)**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Прибуток за звітний рік	46 461	34 931
Нараховані дивіденди (частина чистого прибутку)	(6 969)	(5 458)
Сплаченні дивіденди (частина чистого прибутку)	2 988	8 246

**12. Кредити**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Кредити фізичним особам	1 646 578	789 617
Кредити юридичним особам	2 637 409	-
Кредити банкам	662 937	1 023 661
	<b>4 946 924</b>	<b>1 813 278</b>
Резерв під знецінення	(105 234)	(54 737)
	<b>4 841 690</b>	<b>1 758 541</b>

До складу кредитів фізичних осіб станом на кінець 2015 року входять:

- іпотечні кредити фізичних осіб, права вимоги за якими були набуті Установою у банків-партнерів протягом попередніх років, на загальну суму 585 953 тис. грн. (станом на 31.12.2014 – 760 014 тис. грн.);
- кредити, надані фізичним особам на придбання житла, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними, на загальну суму 189 013 тис. грн.;
- кредити, надані фізичним особам на споживчі цілі, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними, на загальну суму 803 721 тис. грн.;
- іпотечні кредити фізичних осіб (поточна проблемна заборгованість, права вимоги за якими були набуті Установою у банків-партнерів протягом попередніх років, на загальну суму 67 891 тис. грн. (станом на 31.12.2014 – 29 603 тис. грн.). Установа по цим кредитам веде судові справи;

До складу кредитів юридичних осіб станом на кінець 2015 року входять фінансові кредити, надані юридичним особам, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними, на загальну суму 2 637 409 тис. грн.

До складу кредитів банків на кінець 2015 року входять:

- Фінансові кредити, надані банкам-партнерам, на загальну суму 43 622 тис. грн. (станом на 31.12.2014 – 445 546 тис. грн.);
- розрахунки з банками за кредитами, визнаними неплатоспроможними, які знаходяться в стадії ліквідації на загальну суму 619 315 тис. грн. (станом на 31.12.2014 – 578 115 тис. грн.);

**ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Резерв під знецінення**

	<i>Кредити фізичним особам</i>	<i>Кредити юридичним особам</i>	<i>Кредити банкам</i>	<i>Усього</i>
<b>1 січня 2014</b>	(6 097)	-	(8 413)	(14 510)
Витрати за рік	(18 352)		(21 875)	(40 227)
Відновлення				
Списання				
Відсотки, нараховані за знеціненими кредитами				
<b>31 грудня 2014</b>	(24 449)	-	(30 288)	(54 737)
Витрати за рік	(47 695)		(2 802)	(50 497)
Відновлення				
Списання				
Відсотки, нараховані за знеціненими кредитами				
<b>31 грудня 2015</b>	(72 144)	-	(33 090)	(105 234)

Установа розраховувала резерв під знецінення, виходячи з вимог постанови Кабінету Міністрів України «Про стан фінансово-бюджетної дисципліни, заходи щодо посилення боротьби з корупцією та контролю за виконанням державного майна і фінансових ресурсів» від 29.11.2006 № 1673, відповідно до яких до елементів розрахункової бази резерву включалися активи із строком виникнення простроченої заборгованості понад півтора року (548 днів). Враховуючи норми зазначеної постанови, резерв під знецінення за заборгованістю банків, які визнані неплатоспроможними, заборгованістю юридичних осіб, майнові права за якими були набуті Установою та заборгованістю за портфелем кредитів фізичних осіб, майнові права за якими були набуті Установою, має бути сформований після настання відповідного терміну.

**13. Інші активи**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Розрахунки з банками за обслуговування кредитів	146	495
Заборгованість за претензіями до забудовників	9 428	13 286
Переплата дивідендів (частини чистого прибутку за 2014 рік)	-	2 393
Податок на прибуток	3 391	3 814
Квартири	-	51 608
Розрахунки за нарахованими доходами	289 489	48 826
Інші	290	366
Резерв за заборгованістю забудовників	(9 428)	(7 793)
	<b>293 316</b>	<b>112 995</b>

**ДЕРЖАВНА ПРОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

**14. Нематеріальні активи**

**Первісна вартість**

Залишок на 01.01.2014	3 174
- надходження	-
- вибуття	(51)
Залишок на 31.12.2014	3 123
- надходження	95
- вибуття	-
Залишок на 31.12.2015	3 218

**Накопичена амортизація**

Залишок на 01.01.2014	(1 855)
- амортизаційні відрахування	(275)
- вибуття	50
Залишок на 31.12.2014	(2 080)
- амортизаційні відрахування	(275)
- вибуття	-
Залишок на 31.12.2015	(2 355)

**Чиста балансова вартість**

Залишок на 01.01.2014	1 319
Залишок на 31.12.2014	1 043
Залишок на 31.12.2015	863

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**15. Основні засоби**

	<i>Будинки, споруди</i>	<i>Машини та обладнання</i>	<i>Транспортні засоби</i>	<i>Інші основні засоби</i>	<i>Разом</i>
<b>Первісна вартість</b>					
Залишок на 01.01.2014	304	2 599	2 197	20	5 120
- надходження	-	-	-	-	-
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 31.12.2014	304	2 599	2 197	20	5 120
- надходження	-	53	125	-	178
- вибуття	-	(2)	(455)	-	(457)
Залишок на 31.12.2015	304	2 650	1 867	20	4 841
<b>Накопичена амортизація</b>					
Залишок на 01.01.2014	(111)	(1 470)	(1 227)	(13)	(2 821)
- амортизаційні відрахування	(31)	(233)	(194)	(2)	(460)
- вибуття	-	-	-	-	-
Залишок на 31.12.2014	(142)	(1 703)	(1 421)	(15)	(3 281)
- амортизаційні віdraхування	(32)	(239)	(181)	(2)	(454)
- вибуття	-	2	330	-	332
Залишок на 31.12.2015	(174)	(1 940)	(1 272)	(17)	(3 403)
<b>Чиста балансова вартість</b>					
Залишок на 01.01.2014	193	1129	970	7	2 299
Залишок на 31.12.2014	162	896	776	5	1 839
Залишок на 31.12.2015	130	710	595	3	1 438

Станом на 31.12.2015 Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**16. Випущені боргові цінні папери**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Облігації, гарантовані державою	4 599 100	4 599 100
	<b>4 599 100</b>	<b>4 599 100</b>

Станом на 31.12.2015 у складі випущених боргових цінних паперів:

- іменні відсоткові облігації "N2", "O2", "P2", "Q2", "R2", "S2", "T2", "U2", "V2", "W2" в кількості 2 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 200 000 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 30.12.2008 року №28020-02/151;
- іменні відсоткові облігації серії «X2», «Y2» в кількості 17 050 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 1 705 000 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 року № 15010-03/119
- іменні відсоткові облігації серії "A3", "B3", "C3", "D3" в кількості 26 941 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 694 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.20013 року №15010-03/128.

Станом на 31.12.2014 у складі випущених боргових цінних паперів:

- іменні відсоткові облігації "N2", "O2", "P2", "Q2", "R2", "S2", "T2", "U2", "V2", "W2" в кількості 2 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 200 000 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 30.12.2008 року №28020-02/151;
- іменні відсоткові облігації серії «X2», «Y2» в кількості 17 050 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 1705 000 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 року №15010-03/119
- іменні відсоткові облігації серії "A3", "B3", "C3", "D3" в кількості 26 941 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, на загальну суму 2 694 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.20013 року №15010-03/128.

На Установу накладаються обмеження, що стосуються випуску цінних паперів. Максимальний можливий розмір зобов'язань за борговими цінними паперами крім гарантованих державою складає 857 767 тис. грн. (2014 - 869 884 тис. грн.), за борговими цінними паперами, гарантованими державою – без обмежень.

Установа здійснила випуск гарантованих державою облігацій.

**17. Інші зобов'язання**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Аванси отримані	2 074	874
Розрахунки з бюджетом за дивідендами	1 588	-
Резерв на оплату відпусток	703	708
Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами	20 267	18 966
Розрахунки з банками, що визнані неплатоспроможними	27 826	-
Інше	190	242
	<b>52 648</b>	<b>20 790</b>

**ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**18. Випущений капітал та фонди**

**Статутний капітал**

Статутний капітал (зареєстрований капітал) Установи складається з частки, що належить державі в особі Кабінету Міністрів України у розмірі 100%. Розмір статутного капіталу Установи встановлюється та змінюється виключно за рішенням Кабінету Міністрів України.

Станом на 31.12.2015 статутний капітал Установи становить 755 660 тис. грн. (2014 - 755 660 тис. грн.) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.07.2009 №768, із змінами і доповненнями внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 30.09.2009 № 1068, від 27.01.2010 №61, від 24.03.2010 № 278, від 29.09.2010 №876, від 11.10.2010 № 912, від 28.03.2012 № 256, від 18.06.2012 № 543, від 03.06.2013 №391).

**Вилучений капітал**

Станом на 31.12.2015 вилучений капітал Установи складає (51 608) тис. грн. (2014 – нуль).

Виконуючи відповідні рішення Кабінету Міністрів України, Установа здійснювала операції з придбання за рахунок збільшення капіталу та наступної безоплатної передачі квартир.

Станом на 31.12.2015 року на балансі Установи обліковується 148 квартир первісною вартістю 51 608 тис. грн. В зв'язку з тим, що квартири будуть безоплатно передані третім особам, чиста вартість реалізації квартир дорівнює нулю. Відповідно Установою був нарахований резерв під знецінення у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу.

**Резервний фонд**

Станом на 31.12.2015 - резервний фонд Установи становить 11 143 тис. грн. (станом на 31.12.2014 р. – 8 820 тис. грн). Формування резервного фонду Установи здійснюється у відповідності до статуту у розмірі 5% від суми чистого прибутку, отриманого за рік.

**19. Справедлива вартість фінансових інструментів**

Протягом 2015 та 2014 Установа не володіла фінансовими інструментами, що обліковуються за справедливою вартістю.

Справедлива вартість фінансових інструментів Установи, що обліковуються за амортизованою вартістю приблизно дорівнює їх балансовій вартості.

**20. Додаткова інформація про рух грошових коштів**

Звіт про рух грошових коштів складено за прямим методом.

До складу статті «Інші надходження» Звіту про рух грошових коштів включено надходження грошових коштів:

- перерахування коштів від ВДВС згідно рішень суду – 358 тис. грн. (за 2014 рік – 63 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів – 567 тис. грн., (за 2014 рік – 242 тис. грн.);
- повернення гарантійного внеску від ФГВФО – 120 000 тис грн.;
- цільове фінансування -отримані від ФСС лікарняні - 507 тис грн. (за 2014 рік – 392 тис. грн.);
- надходження штрафів, пені - 8 365 тис. грн. (за 2014 рік – 38 075 тис. грн.);
- інші надходження - ( за 2014 рік - 3 тис. грн.).

До складу статті «Інші платежі» Звіту про рух грошових коштів включено:

- внесення плати за отримання державних гарантій – 718 тис. грн. (за 2014 рік – 755 тис. грн.);
- сплату внесків профспілковій організації – 780 тис. грн. (за 2014 рік – 828 тис. грн.);
- сплата гарантійного внеску від ФГВФО – 120 000 тис грн.;

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

**21. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань**

<i>31 грудня 2015</i>	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
<b>Активи</b>			
Грошові кошти та їх еквіваленти:	369 682	-	369 682
Кредити	117 256	4 724 434	4 841 690
Інші активи	293 316	-	293 316
Нематеріальні активи	-	863	863
Основні засоби	-	1 438	1 438
Відстрочені податкові активи	-	2 671	2 671
<b>Всього активи</b>	<b>780 254</b>	<b>4 729 406</b>	<b>5 509 660</b>
<b>Зобов'язання</b>			
Випущені боргові цінні папери	200 000	4 399 100	4 599 100
Інші зобов'язання	52 648	-	52 648
Відстрочені податкові зобов'язання	-	145	145
<b>Всього зобов'язання</b>	<b>252 648</b>	<b>4 399 245</b>	<b>4 651 893</b>
<i>31 грудня 2014</i>	<i>Менше 12 місяців</i>	<i>Більше 12 місяців</i>	<i>Всього</i>
<b>Активи</b>			
Грошові кошти та їх еквіваленти:	3 602 582	-	3 602 582
Кредити	482 076	1 278 708	1 760 784
Інші активи	110 752	-	110 752
Нематеріальні активи	-	1 043	1 043
Основні засоби	-	1 839	1 839
Відстрочені податкові активи	-	12 987	12 987
<b>Всього активи</b>	<b>4 195 410</b>	<b>1 294 577</b>	<b>5 489 987</b>
<b>Зобов'язання</b>			
Випущені боргові цінні папери		4 599 100	4 599 100
Інші зобов'язання	20 791	-	20 791
Відстрочені податкові зобов'язання	-	213	213
<b>Всього зобов'язання</b>	<b>20 791</b>	<b>4 599 313</b>	<b>4 620 104</b>

**ДЕРЖАВНА ШПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**22. Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди**

**Судові позови**

Судові процеси є звичайними подіями для компаній фінансової сфери, що обумовлено характером даного виду діяльності.

Більшість судових рішень за справами про стягнення заборгованості з фізичних осіб-позичальників є прийнятими на користь Установи. На даний час за ними проводяться виконавчі дії, які мають на меті реалізацію майна боржника чи предмет застави та погашення заборгованості.

Установою також проводиться претензійно-позовна робота щодо банків, які своєчасно не повернули фінансові кредити, а також щодо юридичних осіб, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними. На рівні апеляційного адміністративного суду Установа довела дійсність договорів застави та договорів відступлення прав вимоги за даними кредитами у спорі проти Фонду гарантування вкладів фізичних осіб. Наразі Установою ініційовані судові процеси щодо визнання недійсними заліків зустрічних вимог, зроблених деякими позичальниками, позови про стягнення коштів, а також позови про витребування оригіналів документів. Після набрання чинності відповідними судовими рішеннями, Установою будуть проводитись дії по реалізації заставного майна або підписання із позичальниками додаткових угод з метою реструктуризації кредитних зобов'язань.

Керівництво Установи вважає малоймовірним настання негативних наслідків за результатами судових позовів. В силу цього, у цій фінансовій звітності не відображені резерви за судовими позовами.

**Оренда**

Установа уклала договори операційної оренди нерухомості та обладнання. Строк дії цих договорів складає один рік з можливістю їх подовження. При укладанні цих договорів на Установу не накладались будь які обмеження.

Нижче представлена інформація про майбутні мінімальні виплати по договорам операційної оренди без права розторгнення на 31 грудня:

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Протягом одного року	(2 124)	(2 065)
Від року до п'яти років	-	-
Більше п'яти років	-	-
	<b>(2 124)</b>	<b>(2 065)</b>

**23. Розкриття інформації про пов'язані сторони**

**Винагорода ключовому управлінському персоналу**

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Оплата праці	(2 615)	(3 277)
Матеріальна допомога на оздоровлення	(61)	(119)
	<b>(2 676)</b>	<b>(3 396)</b>

**Операції з іншими пов'язаними сторонами**

Установа не здійснювала операцій з іншими пов'язаними сторонами.

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## 24. Управління ризиками

### Введення

Управління ризиками - це процес, за допомогою якого Державна іпотечна установа виявляє (ідентифікує) ризики, проводить оцінку їх величини, здійснює їх мінімізацію та моніторинг своїх ризикових позицій, а також враховує взаємозв'язки між різними категоріями (видами) ризиків.

Управління ризиками відбувається на тому рівні організації, де ризик виникає, а також за допомогою функцій незалежної перевірки і контролю ризиків - на найвищих рівнях управління і нагляду.

Систему управління ризиками забезпечує надійний процес виявлення, оцінки, контролю та моніторингу всіх видів ризику на всіх рівнях організації, у тому числі з урахуванням взаємного впливу різних категорій ризиків, а також сприяє вирішенню питання конфлікту завдань між необхідністю отримання доходу та мінімізацією ризиків.

Мета управління ризиками - сприяти підвищенню вартості власного капіталу Установи, одночасно забезпечуючи досягнення цілей багатьох зацікавлених сторін, а саме: клієнтів та контрагентів, керівників, працівників, органів управління і контролю, інвесторів та кредиторів та інших сторін.

Комплекс дій з управління ризиками має на меті забезпечити досягнення таких цілей:

- ризики повинні бути зрозумілими та усвідомлюватися керівництвом Установи;
- рішення з прийняття ризику повинні відповідати стратегічним завданням діяльності Установи;
- рішення з прийняття ризику повинні бути конкретними і чіткими;
- очікувана дохідність повинна компенсувати прийнятий ризик.

### Система управління ризиками

Система управління базується на наступних правилах:

- усі види ризиків взаємопов'язані;
- рівень ризиків постійно змінюється під впливом динамічного оточення;
- ризики, на який наражається Установа безпосередньо пов'язані з ризиками її контрагентів.

Система управління ризиками включає наступні етапи:

- ідентифікація ризиків;
- оцінка ризиків;
- мінімізація ризиків;
- моніторинг ризиків.

Така система відповідає світовій практиці побудови взаємопов'язаних етапів управління ризиками.

Ідентифікація ризику - це процес визначення ризику, з яким пов'язані окремі операції, групи операцій чи вид діяльності Установи. Ідентифікація ризику у сфері кредитування - це класифікація кредитів під час їх видачі для кожного конкретного кредиту. З урахуванням особливості діяльності Установи - при розгляді кожної пропозиції первинного кредитора щодо відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом Установи та надання фінансових кредитів. Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

- кредитні ризики (індивідуальний та портфельний);
- ризик ліквідності;
- ринкові ризики (процентний та валютний ризик).

Оцінка ризику полягає в вимірюванні, аналізі та оцінюванні величини ризику. Оцінка здійснюється по типах ризиків, що можуть бути виражені кількісно, у першу чергу за операціями рефінансування. Методи оцінки ризику визначають три основні компоненти ризику:

- розмір (величина) — сума можливих втрат;
- ймовірність настання негативної події;

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- тривалість періоду впливу ризику.

Одним із важливих інструментів у процесі оцінювання й управління ризиками є аналіз сценаріїв — альтернативних варіантів, за якими можуть розвиватися події в майбутньому або стрес-тестування. Такий аналіз базується на оцінці періоду часу, протягом якого Установа наражається на конкретний вид ризику, а також ступеня впливу ризику та ймовірності його реалізації. Наявність ризику означає існування кількох сценаріїв, які відрізняються як за ймовірністю настання події, так і за можливими наслідками. Сценарії формулюються на основі експертних оцінок. Кількісні характеристики кожного з обраних сценаріїв визначаються із застосуванням об'єктивних методів (математичних, статистичних).

Мінімізація ризиків - це зниження, обмеження або нейтралізація ризиків за допомогою відповідних методів управління. Вибір методу управління ризиком залежить від факторів ризику, які використовуються для визначення відносної важливості або ймовірності того, що умови чи події можуть змінитися і негативно вплинути на фінансовий стан Установи. Оцінюючи ризик, визначаються та досліджуються як внутрішні, так і зовнішні фактори, що можуть негативно вплинути на діяльність Установи. Процес оцінки включає також визначення того, які ризики контролюються Установою, а які є неконтрольованими. При оцінці контролюваних ризиків слід обов'язково визначати можливість прийняття існуючого рівня ризику чи необхідність його зменшення за допомогою певних процедур. Щодо неконтрольованих ризиків визначається їхня прийнятність або необхідність обмеження пов'язаних з ними напрямків діяльності.

Моніторинг ризиків полягає у здійсненні постійного контролю за рівнем ризиків з механізмом зворотного зв'язку. Моніторинг здійснюється завдяки інформаційним звітам структурних підрозділів та окремих посадових осіб, внутрішньому і зовнішньому аудиту й аналітичній діяльності спеціалізованих служб банку. Звітність, застосовувана в рамках моніторингу, забезпечує керівництву зворотний зв'язок, а також надає докладну зведену інформацію. Така інформація допомагає аналізувати поточну діяльність Установи, як з погляду ризикованості, так і щодо прийняття загальних управлінських рішень. До методів мінімізації ризиками належать: уникнення ризику, обмеження ризику, нейтралізація ризику, диверсифікація ризику, та страхування ризику.

### *Структура управління ризиками*

В Установі забезпечені чіткий розподіл функцій, обов'язків та повноважень у системі управління ризиками, а також чітку схему відповідальності згідно з таким розподілом. Розподіл функцій і повноважень охоплює всі організаційні рівні і підрозділи Установи. Велике значення приділене розподілу функцій з управління ризиками між наглядовою радою, правлінням та головою правління Установи.

Якість здійснення контролю за ризиками залежить від правильного підбору кадрів. Численність працівників має бути достатньою для своєчасного виконання всіх операцій, крім того працівники повинні мати необхідну для цього кваліфікацію і досвід. Діяльність з управління ризиками в Установі, як в будь-якій фінансовій установі, здійснюється через організаційну структуру, яка підлягає періодичному уточненню та вдосконаленню, враховуючи зміни ситуації та середовища.

Організаційна структура Установи визначена розміром і складністю відповідних бізнес-операцій, видами ризику, що приймаються, та суттєвістю можливих негативних наслідків. Процес управління ризиками в Установі охоплює всі її структурні рівні - від управлінського (наглядової ради та правління) до рівня, на якому безпосередньо приймаються та/або генеруються ризики.

До процесу управління ризиками заличені такі функціональні та структурні підрозділи Установи:

- наглядова рада - у межах своїх функцій та відповідальності перед власником Установи та контролюючими органами;
- правління Установи - у межах своїх повноважень та відповідальності перед наглядовою радою Установи, органом управління майном та контролюючими органами.

У процесі управління ризиками правління Установи делегує частину своїх функцій, повноважень профільним комітетам (Кредитно-інвестиційного комітету, Комітету по управління активами та пасивами, Комітету з питань проблемних боргів, Технологічному комітету).

Належну увагу в Установі приділено розподілу функцій і повноважень з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами. Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи Установи, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків, і доведені до відома виконавців, завдяки чому персонал Установи розуміє свої функції, обов'язки та повноваження, свою роль в організації і процесі здійснення контролю ризиків.

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Нормативи**

Установа здійснює визначені Статутом операції з рефінансування іпотечних кредитів та надання фінансових кредитів, під час яких дотримується нормативів достатності капіталу, кредитного ризику стосовно однієї особи та групи пов'язаних осіб, що встановлені Положенням про критерії та фінансові нормативи діяльності кредитних установ, затвердженому розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України (Нацкомфінпослуг) від 28.09.2006 №6261.

<i>Показник</i>	<i>Нормативне значення</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Достатність капіталу (власний капітал установи / сумарних активів та коштів на позабалансових рахунках, зважених за ступенем ризику), %	> 10	17,8	92,4
Ризик стосовно однієї особи, %	< 15	128,3	8,6
Ризик стосовно групи пов'язаних осіб, %	< 20	128,3	8,6
Ризик великих кредитів, тис. грн.	< 6 862 136 (2015) < 6 959 072 (2014)	2 839 162	-

Внаслідок несприятливих обставин на банківському ринку України, що склалися в 2014-2015 роках, в результаті банкрутства банків, Установа набула права вимоги по кредитах юридичних осіб. Розмір набутих прав вимоги по кредитах юридичних осіб значною мірою впливув на розмір кредитного ризику, який може нести Установа.

Значення ризику, з урахуванням викладених форс-мажорних обставин, стосовно однієї особи становить 128,3%, стосовно групи пов'язаних осіб 128,3%.

Установа оцінює ліквідність та управляє нею на основі нормативу ліквідності, встановленого Нацкомфінпослуг:

<i>Показник</i>	<i>Нормативне значення</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Норматив короткострокової ліквідності (сума грошових коштів на поточних рахунках, на короткострокових депозитах у банках, короткострокові до року кредити / поточні зобов'язання і забезпечення), %	> 20	163,6	19 523,5

**Кредитний ризик**

Кредитний ризик - це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність сторони, що взяла на себе зобов'язання виконати умови будь-якої фінансової угоди із Установою або в інший спосіб виконати взяті на себе зобов'язання.

Кредитний ризик присутній там, де результат залежить від діяльності контрагента, емітента або позичальника. Він виникає кожного разу, коли Установа надає кошти, бере зобов'язання про їх надання, інвестує кошти або іншим чином ризикує ними відповідно до умов угод незалежно від того, де відображається операція - на балансі чи поза балансом.

Установа виділяє для себе наступні види кредитних ризиків:

Індивідуальний кредитний ризик - це ризик, що загрожує доходам і капіталу Установи внаслідок можливого невиконання контрагентом прийнятих на себе зобов'язань перед Установою. Оцінка індивідуального кредитного ризику передбачає оцінку платоспроможності такого окремого контрагента, тобто його індивідуальну спроможність своєчасно та в повному обсязі розрахуватися за прийнятими зобов'язаннями.

Портфельний кредитний ризик (ризик концентрації) - це ризик невиконання банком, активи якого становлять значну частку портфелю Установи та який відступив Установі іпотечні активи, зобов'язань щодо заміни протягом місяця іпотечного активу на тих самих умовах рефінансування на інший або повернення Установі коштів рефінансування в межах вартості іпотечного активу, якщо позичальник кредиту досрочно його

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

погашає, у разі погіршення характеристик предмета іпотеки тощо, в разі одночасного настання значної кількості зазначених випадків.

Заходи з управління індивідуальним кредитним ризикам включають:

- встановлення та перегляд лімітів на операції з банками-первинними кредиторами;
- проведення аналізу фінансового стану банків;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів;
- формування резервів, достатніх для покриття потенційних збитків від активних операцій;
- установлення внутрішніх обмежень та нормативів кредитного ризику;
- установлення додаткового контролю фінансового стану кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки.

Заходи з управління портфельним кредитним ризиком включають:

- встановлення та перегляд лімітів на операції з банками-первинними кредиторами;
- проведення аналізу фінансового стану банків;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів;
- установлення внутрішніх обмежень та нормативів кредитного ризику;
- страхування предмету іпотеки.

Установа є установою другого рівня з фінансування іпотеки житла. Основною метою діяльності Установи є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів, сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування. Створення Установи відбувалося за сприяння МВФ по зразку двох іпотечних агентств США: Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) та Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac).

На виконання статутних завдань Установою розроблені Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі – Стандарти), які визначають умови та правила здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредитів, включаючи і надання рефінансування первинним кредиторам. Стандарти визначають максимальний розмір іпотечних кредитів, строк кредитування, види забезпечення за ними, майнові вимоги до позичальника, обов'язкове страхування предмету іпотеки та інше. Валюта кредитування – виключно гривня. Іпотечні кредити надаються позичальникам – громадянам України. Забезпеченням за іпотечними кредитами виступає виключно житлова нерухомість.

Рефінансування первинних кредиторів, які провадять діяльність з надання фізичним особам (позичальникам) забезпечених іпотекою кредитів проводиться шляхом набуття у первинних кредиторів прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими первинними кредиторами. Таким чином, в процесі своєї діяльності Установа набуває права кредитора за іпотечними кредитами. Договірними відносинами між Установою та банками первинними-кредиторами передбачено відповідне відступлення. Крім того, Стандартами Установи встановлено обов'язковою умовою при здійсненні операцій рефінансування є зобов'язання первинного кредитора щодо зворотного набуття первинним кредитором прав вимоги за іпотечними кредитами при закінченні строку рефінансування первинного кредитора та щодо заміни або зворотного набуття на вимогу Установи, прав вимоги за іпотечними кредитами, які перестали відповідати вимогам.

При цьому, обслуговування іпотечних кредитів, які належать Установі, відповідно до договору проводиться банками первинними кредитами та відповідно ризик неповернення іпотечного кредиту несе обслуговуючий банк. У разі банкрутства обслуговуючого банку, портфель іпотечних кредитів, що цей банк обслуговував, передається до іншого обслуговуючого банку.

Отже передбачені Стандартами вимоги мінімізують індивідуальні кредитні ризики для Установи та відповідно зменшують процентну маржу між наданими та залученими коштами. Що у свою чергу, зменшує розмір процентів, що сплачує фізична особа – отримувач іпотечного кредиту.

Під час здійснення рефінансування іпотечних кредитів, установа у якості забезпечення за цими кредитами, приймає заставу у вигляді житлової нерухомості. Рефінансування відбувається за чіткими параметрами, що визначаються Стандартами Установи. Коефіцієнт покриття заставою (LTV), становить 75%. Вартість забезпечення оцінюється незалежним оцінювачем. Оціночна вартість застави обліковується на балансі

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Установи. Іпотечні кредити обслуговуються банками – партнерами Установи. Банки у відповідності до вимог банківського законодавства здійснюють переоцінку заставної нерухомості щонайменше один раз на рік.

Справедлива вартість майна за заставою по кредитах, що обслуговує безпосередньо Установа, визначається у відповідності до вимог внутрішніх документів, є - оціночна вартість майна, отриманого у заставу, на момент укладання кредитної угоди, чи угоди відступлення майнових прав.

У Установі визначені наступні вимоги до забезпечення, яке Установа може приймати у заставу за фінансовими кредитами:

- застава майнових прав за іпотечними кредитами, наданими первинним кредитором;
- застава цінних паперів;
- застава нерухомого майна (у тому числі об'єктів незавершеного будівництва), права власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- заставні, предметом іпотеки за якими є нерухоме майно, права власності на яке, а також обтяження іпотекою якого, зареєстровані у Державному реєстрі речових прав;
- застава майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено;
- інше майно, види та вимоги до якого встановлюються Установою та доводяться до банків.

Загальний розмір забезпечення за фінансовим кредитом має бути не меншим ніж 120% від суми фінансового кредиту - при отриманні банком рефінансування для формування портфелю іпотечних кредитів; не меншим ніж 150% від суми фінансового кредиту - при отриманні банком рефінансування для кредитування замовників з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в цих об'єктах житлового призначення.

У 2015 році Установа в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними, набула наступні права вимоги:

- за кредитами, наданими фізичним особам на придбання житла, на загальну суму 189 013 тис. грн.;
- за кредитами, наданими фізичним особам на споживчі цілі, на загальну суму 803 721 тис. грн.
- за кредитами, наданими юридичним особам, на загальну суму 2 637 409 тис. грн.

***Аналіз кредитів за строками по датам затримки платежу***

<i>2015</i>	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 30 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 90 днів</i>	<i>Усього</i>
<b>Грошові кошти</b>					
<b>Кредити</b>					
- кредити фізичним особам	645 359	120 551	2 975	877 693	1 646 578
- кредити юридичним особам	-	-	-	2 637 409	2 637 409
- кредити банкам	51 122	-	-	611 795	662 917

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

<b>2014</b>	<i>Менше 30 днів</i>	<i>Від 30 до 60 днів</i>	<i>Від 61 до 90 днів</i>	<i>Більше 90 днів</i>	<b>Усього</b>
<b>Грошові кошти</b>					
Кредити					
- кредити фізичним особам	730 143	2 169	4 653	52 822	789 787
- кредити юридичним особам	-	-	-	-	-
- кредити банкам	445 546	-	-	574 859	1 020 405

#### **Ризик ліквідності**

Ризик ліквідності – це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність Установи виконати свої зобов'язання у належні строки, не зазнавши при цьому неприйнятних втрат.

Ризик ліквідності виникає через нездатність управляти незапланованими відтоками коштів, змінами джерел фінансування та/або виконувати позабалансові зобов'язання.

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

- складання фінансового плану діяльності Установи та проводження діяльності виключно в межах такого плану;
- застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності у короткостроковому періоді та максимізацію прибутку в середньо- та довгостроковому періоді відповідно до встановлених внутрішніх нормативів і обмежень;
- застосування ефективного механізму управління ліквідністю, який полягає у бюджетуванні, створенні та використанні систем моніторингу та аналізу ліквідності, оцінки стану та прогнозу ліквідності, оцінки та моніторингу активів і зобов'язань, встановленні кількісних та якісних цілей;
- установлення внутрішніх обмежень та нормативів ліквідності.

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
 (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Аналіз недисконтованих грошових потоків за фінансовими активами та зобов'язаннями в розрізі договірних строків, що залишились до погашення**

<b>2015</b>	<i>На вимогу</i>	<i>Менше 1 року</i>	<i>Від 1 до 2 років</i>	<i>Від 2 до 3 років</i>	<i>Більше 3 років</i>	<i>Усього</i>
<b>Фінансові активи</b>	<b>2 682</b>	<b>2 373 542</b>	<b>734 803</b>	<b>751 140</b>	<b>3 005 857</b>	<b>6 868 024</b>
Грошові кошти	2 682	431 611	-		-	434 293
<b>Кредити</b>	-	<b>1 928 651</b>	<b>722 303</b>	<b>738 140</b>	<b>2 983 857</b>	<b>6 372 951</b>
Інші	-	13 280	12 500	13 000	22 000	60 780
<b>Фінансові зобов'язання</b>	-	<b>683 796</b>	<b>1 473 680</b>	<b>1 304 289</b>	<b>3 010 657</b>	<b>6 472 422</b>
Випущені цінні папери	-	679 415	1 473 680	1 304 289	3 010 657	6 468 041
Інші	-	4 381	-	-	-	4 381
<b>Усього</b>	<b>2 682</b>	<b>1 689 746</b>	<b>(738 877)</b>	<b>(553 149)</b>	<b>(4 800)</b>	<b>395 602</b>
<b>2014</b>	<i>На вимогу</i>	<i>Менше 1 року</i>	<i>Від 1 до 2 років</i>	<i>Від 2 до 3 років</i>	<i>Більше 3 років</i>	<i>Усього</i>
<b>Фінансові активи</b>	<b>3 602 582</b>	<b>2 441 585</b>	<b>259 590</b>	<b>221 721</b>	<b>1 217 932</b>	<b>7 743 410</b>
Грошові кошти	3 602 582	176 316	-	-	-	3 778 898
<b>Кредити</b>	-	<b>507 472</b>	<b>246 310</b>	<b>209 221</b>	<b>1 182 932</b>	<b>2 145 935</b>
Інші	-	1 757 797	13 280	12 500	35 000	1 818 577
<b>Фінансові зобов'язання</b>	-	<b>499 430</b>	<b>679 415</b>	<b>1 473 680</b>	<b>4 314 945</b>	<b>6 967 470</b>
Випущені цінні папери	-	497 814	679 415	1 473 680	4 314 945	6 965 854
Інші	-	1 616	-	-	-	1 616
<b>Усього</b>	<b>3 602 582</b>	<b>1 942 155</b>	<b>(419 825)</b>	<b>(1 251 959)</b>	<b>(3 097 013)</b>	<b>775 940</b>

### Ринкові ризики

Ринкові ризики - ризики, які виникають внаслідок негативного впливу змін ринкових факторів, таких як процентні ставки, валютні курси, котирування цінних паперів, підвищення рівня конкуренції на ринку іпотечного кредитування, різкі зміни цінових умов на ринку нерухомості, на доходи і капітал Установи або на її здатність виконувати поставлені завдання.

Установа поділяє ринкові ризики на два головних компонента:

Процентний ризик - це наявний або потенційний ризик для надходжень або капіталу, який виникає внаслідок несприятливих змін процентних ставок.

Цей ризик впливає як на прибутковість Установи, так і на економічну вартість його активів, зобов'язань та позабалансових інструментів.

Валютний ризик - це наявний або потенційний ризик для надходжень і капіталу, який виникає через несприятливі коливання курсів іноземних валют та цін на банківські метали.

Оскільки Установа працює виключно з національною валютою, вплив зміни валютних курсів майже відсутній. Він розглядається у контексті кредитних ризиків при операціях із заставою. Ризик полягає в тому, що величина застави у валюта змінюється в результаті змін обмінних курсів, які використовуються для перерахування залишків в іноземних валютах у базову (національну) валюту.

Заходи з управління ринковими ризиками включають:

- проведення аналізу зміни ринкових факторів (процентні ставки, валютні курси, котирування цінних паперів, підвищення рівня конкуренції на ринку іпотечного кредитування тощо);

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
 фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
*(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

- рефінансування при виключно стандартних умовах іпотечного кредитування;
- проведення аналізу змін цінових умов на ринку нерухомості;
- оптимізація структури активів та зобов'язань за строками.

**Процентний ризик**

За всіма активами та зобов'язаннями Установи, за якими нараховуються проценти, встановлені фіксовані ставки.

Станом на 31.12.2015 року та на 31.12.2014 року номінальні процентні ставки приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

В нижченаведеній таблиці представлений середні процентні ставки за фінансовими активами та зобов'язаннями.

	2015		2014	
	Сума	Ставка, %	Сума	Ставка, %
<b>Фінансові активи</b>				
Грошові кошти	369 682	21,7	3 602 582	14,9
Кредити	4 625 105	10,0	1 306 546	12,1
Інші	514 728	0,0	580 647	0,0
<b>Фінансові зобов'язання</b>				
Випущені цінні папери	4 599 100	10,9	4 599 100	10,9
Інші	52 648	0,0	20 791	0,0

**Валютний ризик**

Станом на 31.12.2015 Установа не здійснює зовнішньоекономічну діяльність та не має грошових коштів в іноземній валюті.

В 2015 році Установа набула права вимоги за кредитами юридичних осіб, номінованими в іноземних валютах.

В нижченаведеній таблиці розкривається вплив можливих змін валютного курсу на прибутки, збитки та капітал Установи.

Валюта	Зміни в валютному курсі, %	Вплив на прибуток до оподаткування	Вплив на капітал
<b>2015</b>			
Долар США	+10%	3 276	2 686
	-10%	(3 276)	(2 686)
Євро	+10%	7 162	5 873
	-10%	(7 162)	(5 873)
<b>2014</b>			
Долар США	+10%	-	-
	-10%	-	-
Євро	+10%	-	-
	-10%	-	-

**ДЕРЖАВНА ПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2015  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**25. Події після звітної дати**

Установа у період з 16 по 25 лютого 2016 року здійснила погашення гарантованих державою облігацій серій «N2», «O2», «P2», «Q2», «R2», «S2», «T2», «U2», «V2», «W2» 2009 загальною номінальною вартістю 200 000 тис. грн. у зв'язку із закінченням терміну їх обігу, а також перерахувала кошти до Державного бюджету України як плату за державну гарантію згідно з постановою КМУ від 03.08.2006 № 1094 (із змінами і доповненнями).

Додаток 1  
до Національного положення (стандарту)  
бухгалтерського обліку  
1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

КОДИ	Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ	2016 01 01
за КОАТУУ	33304730
за КОПФГ	8038200000
за КВЕД	425
	64.92

Підприємство Державна іпотечна установа

Територія

Організаційно-правова форма Державна установа

Вид економічної Інші види кредитування

Середня кількість працівників<sup>1</sup> 83

Адреса, телефон 01133, м.Київ, бул.Л.Українки, будинок №34, оф.201, 207-14-14

Одниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

V

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**

на 31 грудня 2015 р.

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	1 043	863
первинна вартість	1001	3 123	3 218
накопичена амортизація	1002	2 080	2 355
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	1 839	1 438
первинна вартість	1011	5 120	4 841
знос	1012	3 281	3 403
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість (кредити)	1040	729 711	4 138 455
Відстрочені податкові активи	1045	12 987	2 671
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	1095	<b>745 580</b>	<b>4 143 427</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	51 762	206
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	6 212	3 392
у тому числі з податку на прибуток	1136	3 814	3 391
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	48 826	289 489
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 035 007	703 464
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	3 602 582	369 682
Рахунки в банках	1167	3 602 582	369 682
Витрати майбутніх періодів	1170	18	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	1195	<b>4 744 407</b>	<b>1 366 233</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	1200	-	-
<b>Баланс</b>	1300	<b>5 489 987</b>	<b>5 509 660</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований ( пайовий) капітал	1400	755 660	755 660
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	8 820	11 143
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	105 404	142 572
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( 51 608 )
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>869 884</b>	<b>857 767</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	213	145
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	4 599 100	4 399 100
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>4 599 313</b>	<b>4 399 245</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	200 000
товари, роботи, послуги	1615	-	-
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	8	-
розрахунками з оплати праці	1630	26	16
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	874	2 074
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	1 588
Поточні забезпечення	1660	708	703
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	19 174	48 267
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>20 790</b>	<b>252 648</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>			
	1700	-	-
<b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>			
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>5 489 987</b>	<b>5 509 660</b>

Керівник

Головний бухгалтер



Камуз А.О.

Овчиннікова Л.О.

<sup>1</sup> Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
 (найменування)

КОДИ	
Дата (рік, місяць, число)	2016 01   1
за ЄДРПОУ	33304730

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)**

за 20 15 р.

Форма N 2 Код за ДКУД 1801003

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	412 856	196 309
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	412 856	196 309
збиток	2095	( - )	( - )
Інші операційні доходи	2120	111 658	2 752
Адміністративні витрати	2130	( 31 651 )	( 32 695 )
Витрати на збут	2150	( - )	( - )
Інші операційні витрати	2180	( 74 471 )	( 66 230 )
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	418 392	100 136
збиток	2195	( - )	( - )
Дохід від участі в капіталі	2200	-	
Інші фінансові доходи	2220	138 393	387 021
Інші доходи	2240	-	25
Фінансові витрати	2250	( 499 115 )	( 431 598 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( - )	( - )
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	57 670	55 584
збиток	2295	( - )	( - )
Дохід (витрати) з податку на прибуток	2300	( 11 209 )	( 20 653 )
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	46 461	34 931
збиток	2355	( - )	( - )

## ІІ. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>46 461</b>	<b>34 931</b>

## ІІІ. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	663	639
Витрати на оплату праці	2505	19 815	21 109
Відрахування на соціальні заходи	2510	5 647	6 174
Амортизація	2515	728	734
Інші операційні витрати	2520	79 269	70 269
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>106 122</b>	<b>98 925</b>

## ІV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Камуз А.О.

Головний бухгалтер

Овчиннікова Л.О.



Додаток 1 до Національного положення  
(стандарту) бухгалтерського обліку "Загальні  
вимоги до фінансової звітності"

Підприємство

**Державна іпотечна установа**  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2015	12	31
33304730		

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
**за 2015 р.**

Форма N 3      Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	670 927	887 985
поворнення податків і зборів	3005		-
у тому числі податку на додану вартість	3006		-
цільового фінансування	3010	507	392
надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	8 365	38 075
інші надходження	3095	1 748 925	660 308
Витрачання на оплату:			
товарів (робіт, послуг)	3100	( 344 234 )	( 527 265 )
праці	3105	( 15 986 )	( 17 510 )
відрахувань на соціальні заходи	3110	( 6 274 )	( 6 803 )
зобов'язань з податків і зборів	3115	( 8 478 )	( 14 599 )
інші витрачання	3190	( 5 126 278 )	( 1 583 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>( 3 072 526 )</b>	<b>1 019 000</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
надходження від деривативів	3225	-	-
інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( - )	( - )
необоротних активів	3260	( 168 )	( )
виплати за деривативами	3270	( - )	( )
інші платежі	3290	( - )	( )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>( 168 )</b>	<b>( - )</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
надходження від:			
власного капіталу	3300	-	-
отримання позик	3305	-	-
інші надходження	3340	176 316	8 687 238
витрачання на:			
погашення облігацій	3345	( - )	( 5 899 833 )
погашення позик	3350	-	-

СПЛАТУ ДИВІДЕНДІВ	3355	( - ) ( - )
НОШІ ПЛАТЕЖІ	3390	( 336 522 ) ( 471 256 )
ЧИСТИЙ РУХ КОШТІВ ВІД ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	3395	( 160 206 ) 2 316 149

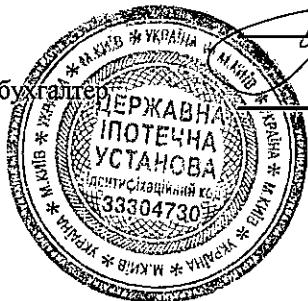
1	2	3	4
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	( 3 232 900 )	3 335 149
Залишок коштів на початок року	3405	3 602 582	267 433
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	369 682	3 602 582

Керівник

Камуз А.О.

Головний бухгалтер

Овчиннікова Л.О.



КОДИ

Підприємство

**Державна іпотечна установа**  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

2016 01 01

за ЕДРПОУ

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	755 660	1 456	1 770	8 820	102 478	-	-	870 184
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	( 1 456 )	( 1 770 )	-	2 926	-	-	( 300 )
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	755 660	-	-	8 820	105 404	-	-	869 884
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	46 461	-	-	46 461
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (ущінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	2 323	( 2 323 )	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	( 6 970 )	-	-	( 6 970 )
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучений капітал	4290	-	-	-	-	-	-	( 51 608 )	( 51 608 )
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	2 323	37 168	-	( 51 608 )	( 12 117 )
Залишок на кінець року	4300	755 660	-	-	11 143	142 572	-	( 51 608 )	857 767

Керівник

Камуз А.О.

Головний бухгалтер

Овчиннікова Л.О.





УКРАЇНА  
НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

## СВІДОЦТВО

про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть  
проводити аудиторські перевірки професійних учасників  
ринку цінних паперів

ТОВ «БДО»

(найменування аудиторської фірми)

20197074

(код за ЄДРПОУ)

№ 2868 від 23.04.2002 року

(номер, серія, дата видачі свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів,  
виданого Аудиторською палатою України)

внесено до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити  
аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних  
паперів.

Реєстраційний номер Свідоцтва: 88

Серія та номер Свідоцтва: П 000088

Строк дії Свідоцтва: з 16.04.2013 до 22.12.2016

Член Національної  
комісії з цінних  
паперів та  
фондового ринку



(підпис)

*[Handwritten signature]*



Мозговий О.М.

**АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ**  
**СЕРТИФІКАТ АУДИТОРА**

Серія А № 000046 зубовідм.

Громадянину(ї) Балогенку  
Сергію Олександровичу

на підставі Закону України "Про аудиторську діяльність"  
рішенням Аудиторської палати України № 9  
від " 4 " квітня 1994 р.

присвоєна кваліфікація аудитора.

Сертифікат чинний до " 7 " листопада 2000 р.

**АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ**  
**ВІКЛАДИШ ДО СЕРТИФІКАТА АУДИТОРА**

№ 000046

Громадянину(ї) Балогенку  
Сергію Олександровичу

рішенням Аудиторської палати України  
від " 10 " вересня 2000 року № 194/2  
термін чинності сертифіката продовжено до  
" 22 " квітня 2014 року.

Олесьєв (С.Симонов)  
Секретаріат Зубовідм.

1. Рішенням Аудиторської палати України № 23  
від " 18 " квітня 1998 200 р  
термін дії сертифіката продовжено до  
" 18 " квітня 2003 р.

Голова комісії

М. П. Завідувач Секретаріату нічес (І.І.Іванченко)  
З.І.Іванченко

2. Рішенням Аудиторської палати України № 229  
від " 22 " квітня 2003 р  
термін дії сертифіката продовжено до  
" 22 " квітня 2009 р.  
Голова комісії  
М. П. Завідувач Секретаріату нічес (І.І.Іванченко)  
І.І.Іванченко

**КОПІЯ ВІРНА**

Рішенням Аудиторської палати України  
від " 18 " квітня 2003 року № 286  
членів чинності сертифіката продовжено до  
" 18 " квітня 2019 року.  
Голова  
М. П. Завідувач Секретаріату нічес (І.І.Іванченко)

Рішенням Аудиторської палати України  
від " 18 " квітня 2003 року № 286  
членів чинності сертифіката продовжено до  
" 18 " квітня 2019 року.  
Голова  
М. П. Завідувач Секретаріату нічес (І.І.Іванченко)

М. П. Голова  
Завідувач Секретаріату  
(І.І.Іванченко)  
000381

Прошнуровано, пронумеровано

\* УКЛАДАНО скріплено печаткою

