

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**  
фінансова звітність за рік,  
що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗМІСТ**

|   |          |
|---|----------|
| ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН.....   | 3        |
| ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД.....                          | 4        |
| ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ.....   | 5        |
| ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ.....   | 6        |
| <b>ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ .....</b>                                     | <b>7</b> |
| 1. Інформація про Установу.....   | 7        |
| 2. Економічне середовище, в умовах якого Установа здійснює свою діяльність .....  | 9        |
| 3. Облікова політика .....  | 12       |
| 3.1. Основа складання фінансової звітності.....                                   | 12       |
| 3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення.....              | 12       |
| 3.3. Істотні положення облікової політики .....                                   | 16       |
| 3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень.....           | 27       |
| 3.5. Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності .....         | 28       |
| 4. Процентні та аналогічні доходи.....  | 30       |
| 5. Процентні та аналогічні витрати.....   | 30       |
| 6. Чисте збільшення (-)/зменшення (+) резервів під знецінення активів .....       | 30       |
| 7. Інші доходи .....  | 30       |
| 8. Витрати на персонал.....   | 31       |
| 9. Інші витрати .....   | 31       |
| 10. Податок на прибуток .....   | 32       |
| 11. Грошові кошти та їх еквіваленти .....   | 33       |
| 12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету .....                 | 34       |
| 13. Кредити .....   | 34       |
| 14. Інші активи .....   | 35       |
| 15. Нематеріальні активи .....  | 37       |
| 16. Основні засоби .....  | 37       |
| 17. Актив з права користування .....  | 38       |
| 18. Випущені боргові цінні папери .....   | 39       |
| 19. Заборгованість за орендним зобов'язанням .....                                | 41       |
| 20. Інші зобов'язання .....   | 41       |
| 21. Випущений капітал та фонди .....  | 41       |
| 22. Справедлива вартість.....   | 42       |
| 23. Додаткова інформація про рух грошових коштів.....                             | 45       |
| 24. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань .....                          | 45       |
| 25. Умовні зобов'язання, зобов'язання з надання кредитів та договори оренди ..... | 47       |
| 25.1. Судові позови .....   | 47       |
| 25.2. Оренда .....  | 48       |
| 26. Розкриття інформації про пов'язані сторони .....                              | 48       |
| 27. Введення .....  | 51       |
| 27.1. Кредитний ризик .....   | 52       |
| 27.2. Ризик ліквідності .....   | 53       |
| 27.3. Ринкові ризики .....  | 54       |
| 27.4. Процентний ризик .....  | 55       |
| 27.5. Операційні ризики .....   | 56       |
| 28. Події після звітної дати .....  | 57       |

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН**

станом на 31 грудня 2022 року

|  | Примітки | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                            |          |                    |                    |
| Грошові кошти та їх еквіваленти          | 11       | 18 599             | 23 046             |
| Кредити                                  | 13       | 1 968 005          | 2 220 358          |
| Інші активи                              | 14       | 32 958             | 31 591             |
| Нематеріальні активи                     | 15       | 200                | 700                |
| Основні засоби                           | 16       | 3 393              | 4 765              |
| Актив з права користування               | 17       | 0                  | 3 437              |
| <b>Всього активи</b>                     |          | <b>2 023 155</b>   | <b>2 283 897</b>   |
| <b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ</b>           |          |                    |                    |
| Випущені боргові цінні папери            | 18       | 3 064 080          | 3 028 331          |
| Заборгованість за орендним зобов'язанням | 19       | 0                  | 4 627              |
| Інші зобов'язання                        | 20       | 2 044 657          | 1 942 008          |
| Відстрочені податкові зобов'язання       | 10       | 176                | 216                |
| <b>Всього зобов'язання</b>               |          | <b>5 108 913</b>   | <b>4 975 182</b>   |
| Статутний капітал                        | 21       | 2 355 660          | 2 355 660          |
| Капітал в дооцінках                      | 21       | 1 944              | 1 944              |
| Інші фонди                               | 21       | 11 918             | 11 918             |
| Вилучений капітал                        | 21       | (51 608)           | (51 608)           |
| Непокритий збиток                        | 21       | (5 403 672)        | (5 009 199)        |
| <b>Всього капітал</b>                    |          | <b>(3 085 758)</b> | <b>(2 691 285)</b> |
| <b>Всього зобов'язання та капітал</b>    |          | <b>2 023 155</b>   | <b>2 283 897</b>   |

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 11 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ



Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО ПРИБУТКИ ТА ЗБИТКИ ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД**

за 2022 рік

|  | Примітки | 2022             | 2021             |
|--|----------|------------------|------------------|
| Процентні та аналогічні доходи                       | 4        | 214 904          | 228 223          |
| Процентні та аналогічні витрати                      | 5        | (390 433)        | (500 269)        |
| Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів | 6        | (81 535)         | 21 040           |
| Інші доходи  | 7        | 1 184            | 87 720           |
| Витрати на персонал                                  | 8        | (72 477)         | (91 243)         |
| Амортизація нематеріальних активів                   | 15       | (500)            | (563)            |
| Амортизація основних засобів                         | 16       | (1 372)          | (1 373)          |
| Амортизація активу з права користування              | 17       | (4 870)          | (8 416)          |
| Інші витрати   | 9        | (59 414)         | (92 943)         |
| <b>Прибуток до оподаткування</b>                     |          | <b>(394 513)</b> | <b>(357 824)</b> |
| Доходи (витрати) з податку на прибуток               | 10       | 40               | 49               |
| <b>ПРИБУТОК ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b>                       |          | <b>(394 473)</b> | <b>(357 775)</b> |
| <b>СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА ЗВІТНИЙ РІК</b>                 |          | <b>(394 473)</b> | <b>(357 775)</b> |

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 11 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ



Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННІКОВА

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

за 2022 рік

| Примітки  | Статут-ний капітал | Капітал у дооцінках | Інші фонди    | Залучений капітал | Непокри-тий збиток | Разом              |
|---|--------------------|---------------------|---------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1 січня 2021 року</b>                                | <b>2 355 660</b>   | <b>1 944</b>        | <b>11 918</b> | <b>(51 608)</b>   | <b>(4 651 424)</b> | <b>(2 333 510)</b> |
| Зареєстрований статутний капітал                        | -                  | -                   | -             | -                 | -                  | -                  |
| Прибуток за звітний рік                                 | -                  | -                   | -             | -                 | (357 775)          | (357 775)          |
| Інший сукупний дохід                                    | -                  | -                   | -             | -                 | -                  | -                  |
| <b>Сукупний дохід за звітний рік</b>                    | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>      | <b>-</b>          | <b>(357 775)</b>   | <b>(357 775)</b>   |
| Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету | 12, 26             | -                   | -             | -                 | -                  | -                  |
| <b>31 грудня 2021 року</b>                              | <b>2 355 660</b>   | <b>1 944</b>        | <b>11 918</b> | <b>(51 608)</b>   | <b>(5 009 199)</b> | <b>(2 691 285)</b> |
| Зареєстрований статутний капітал                        | -                  | -                   | -             | -                 | -                  | -                  |
| Прибуток за звітний рік                                 | -                  | -                   | -             | -                 | (394 473)          | (394 473)          |
| Інший сукупний дохід                                    | -                  | -                   | -             | -                 | -                  | -                  |
| <b>Сукупний дохід за звітний рік</b>                    | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>      | <b>-</b>          | <b>(394 473)</b>   | <b>(394 473)</b>   |
| Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету | -                  | -                   | -             | -                 | -                  | -                  |
| <b>31 грудня 2022 року</b>                              | <b>2 355 660</b>   | <b>1 944</b>        | <b>11 918</b> | <b>(51 608)</b>   | <b>(5 403 672)</b> | <b>(3 085 758)</b> |

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 11 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ



Стоп ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННИКОВА

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ**

за 2022 рік

|   | Примітки  | 2022             | 2021             |
|---|-----------|------------------|------------------|
| <b>Операційна діяльність</b>                          |           |                  |                  |
| Погашення кредитів                                    |           | 177 474          | 220 625          |
| Проценти отримані                                     |           | 198 990          | 222 917          |
| Інші надходження                                      | 23        | 511              | 2 082            |
| Платежі постачальникам                                |           | (11 040)         | (73 677)         |
| Платежі працівникам                                   |           | (48 115)         | (60 855)         |
| Відрахування ЄСВ                                      |           | (11 187)         | (13 256)         |
| Податки, збори  |           | (13 501)         | (16 134)         |
| Інші платежі  | 23        | (48 705)         | (3 136)          |
| Сплачений податок на додану вартість                  |           | (29)             | (21)             |
| Сплачений податок на прибуток                         |           | -                | -                |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>   |           | <b>244 398</b>   | <b>278 545</b>   |
| <b>Інвестиційна діяльність</b>                        |           |                  |                  |
| Надходження від погашення державних цінних паперів    |           | -                | -                |
| Витрачання на придбання державних цінних паперів      |           | -                | -                |
| Надходження від продажу необоротних активів           |           | -                | -                |
| Витрачання на придбання необоротних активів           |           | -                | (11)             |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b> |           | <b>-</b>         | <b>(11)</b>      |
| <b>Фінансова діяльність</b>                           |           |                  |                  |
| Випуск власних боргових цінних паперів                | 18        | -                | -                |
| Проценти сплачені                                     | 18        | (248 889)        | (368 405)        |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>    |           | <b>(248 889)</b> | <b>(368 405)</b> |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>   |           | <b>(4 491)</b>   | <b>(89 871)</b>  |
| Залишок коштів на початок року                        | 11        | 23 278           | 113 149          |
| <b>ЗАЛИШОК КОШТІВ НА КІНЕЦЬ РОКУ</b>                  | <b>11</b> | <b>18 787</b>    | <b>23 278</b>    |

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 11 липня 2023 року

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Егор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННИКОВА



(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 1. Інформація про Установу

Фінансову звітність Державної іпотечної установи (далі по тексту – Установа) за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року було затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 11 липня 2023 року.

Код за ЕДРПОУ: 33304730.

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

Фактична адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, б-р Л. Українки, 34.

Юридична адреса Установи: Україна, 01133, м. Київ, б-р Л. Українки, 34.

Єдиним засновником та власником Установи є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України.

Державна іпотечна установа створена згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 2004 року №1330 «Деякі питання Державної іпотечної установи».

Постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 року № 1054 «Деякі питання Державної іпотечної установи» цілісний майновий комплекс Державної іпотечної установи віднесено до сфери управління Міністерства фінансів України (далі – Мінфін).

Наказом Міністерства економіки України від 11.01.2022 №83-22 «Про утворення комісії з питань передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи до сфери управління Міністерства економіки України» була створена комісія та 03.02.2022 року був підписаний акт приймання-передачі об'єкту (цилісного майнового комплексу ДІУ), що передається із сфери управління Міністерства фінансів України до сфери управління Міністерства економіки України.

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» (код згідно з ЕДРПОУ 44098710) прийняте рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія».

Постановою встановлено:

- що за договорами, укладеними Державною іпотечною установою, здійснюється перехід прав та обов'язків до приватного акціонерного товариства “Українська фінансова житлова компанія” в обсязі та на умовах, що існуватимуть на момент підписання передавального акту;
- що державні гарантії, надані 11 та 28 грудня 2019 р. на виконання постанов Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 961 “Про надання у 2019 році державної гарантії за зобов’язаннями Державної іпотечної установи” (Офіційний вісник України, 2020 р., № 12, ст. 473) та від 18 грудня 2019 р. № 1117 “Про надання у 2019 році державної гарантії за зобов’язаннями Державної іпотечної установи” (Офіційний вісник України, 2020 р., № 3, ст. 139) на користь Державної іпотечної установи для забезпечення часткового виконання боргових зобов’язань за внутрішніми кредитами (позиками), що залучені Державною іпотечною установою, та умови їх надання є чинними за зобов’язаннями, що переходять до приватного акціонерного товариства “Українська фінансова житлова компанія” як правонаступника всіх прав і обов’язків Державної іпотечної установи.

Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов’язаних з приєднанням Установи до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (далі – Укрфінжитло).

Для здійснення заходів, пов’язаних з приєднанням Установи до Укрфінжитла, утворюється комісія з реорганізації, до складу якої включаються представники Установи, Укрфінжитла, Мінфіну, Мінекономіки, ДПС, Фонду державного майна, та визначає спосіб та строк заявлення кредиторами своїх вимог.

З дня затвердження персонального складу комісії з реорганізації повноваження наглядової ради та управління Установи припиняються.

# ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

---

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Персональний склад комісії з реорганізації затверджується органом управління. Головою комісії з реорганізації призначається представник Установи або представник Укрфінжитла.

До комісії з реорганізації з дня затвердження її персонального складу переходять повноваження щодо управління справами Установи.

З дня внесення запису про прийняття рішення щодо припинення Установи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань право підписувати документи з питань, пов'язаних з управлінням справами Установи, надається голові комісії з реорганізації.

Голова комісії з реорганізації, її члени представляють Установу у відносинах з третіми особами та виступають в суді від її імені.

Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено Комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення Комісії до неї перейшли повноваження щодо управління справами Установи. Головою комісії з реорганізації ДІУ призначено Притулу Єгора Михайловича.

Станом на 05.10.2021 р. до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань внесено запис №1000701270048041728 щодо припинення ДІУ як юридичної особи в результаті її реорганізації.

Згідно ч. 1 ст. 104 ЦК України у разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників.

Відповідно до п. 13 Розділу XVII Закону України «Про акціонерні товариства» у зв'язку з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" зазначене акціонерне товариство є правонаступником прав та обов'язків Державної іпотечної установи.

Постановою Кабінету Міністрів України від 02.12.2021 року № 1265 «Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» встановлено передати цілісний майновий комплекс Державної іпотечної установи із сфери управління Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки України. Також, цією постановою передані повноваження з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі ПрАТ «Укрфінжитло» Міністерству економіки України.

Відповідно до Закону України «Про управління об'єктами державної власності», постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 року № 1054, наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 № 43 (в редакції наказу МФУ від 05.04.2021 №198) було затверджено Статут Державної іпотечної установи.

Відповідно до Статуту ДІУ 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.

Установа не має дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених підрозділів.

Організаційно-правова форма: Установа є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу).

Відповідно до рішення Нацкомфінпослуг від 16.09.2014 року № 2666 Установі надано Ліцензію на діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів, строк дії якої - з 09.10.2014 року по 09.10.2019 року. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 року №163 була переоформлена ліцензія на діяльність з надання фінансових послуг (надання коштів в позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту). Початок дії ліцензії – 09.10.2014 року. Строк дії Ліцензії: безстроковий.

# ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

---

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.09.2017 року №3856 Установі видано ліцензію на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме - на надання послуг фінансового лізингу. Строк дії Ліцензії: безстроковий.

Статутом Установи передбачено, що предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження, управління та здійснення інших операцій з іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечено іпотечними та іншими активами;
- випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу;
- надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;
- фінансовий лізинг стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- здійснення функцій замовника будівництва житла;
- розробка і впровадження стандартів, норм і процедур іпотечного кредитування та лізингу з метою зменшення ризиків учасників ринку.

Середня кількість працівників Установи станом на 31.12.2022 року: 103 (станом на 31.12.2021 - 106).

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

Економіка України скоротилася на більш як 35% у 2022 році через масове руйнування інфраструктури, зокрема залізничного та інших сполучень із сусідніми країнами, дорожньої мережі та мостів. Порушені виробничу та торговельну діяльність, є великі втрати робочої сили через міграцію або призов до армії. На стан економіки істотно впливають атаки росії на об'єкти енергетичної інфраструктури, блокування портів та пошкодження металургійних заводів. Доходи бюджету різко скоротилися, щомісячний дефіцит сягає близько 5 млрд доларів. Пряме монетарне фінансування з боку Національного банку забезпечило покриття близько третини загальних потреб у державних видатках. Це призвело до виснаження валютних резервів, що підштовхнуло Україну до девальвації національної валюти. Проте Україна отримує потужну двосторонню та багатосторонню фінансову підтримку. Допомога Євросоюзу, США, МВФ, Світового банку та інших структур покрила майже половину загальних потреб у 2022 році. Допомога надається частково у вигляді кредитів, що збільшує борговий тягар. Хоча у 2023 році Європейський Союз планує виділити 18 млрд євро на економічну підтримку України, цього може бути недостатньо.

Національний банк України залишив облікову ставку на рівні 25% річних, встановлену з 03.06.2022 року. Курсова стабільність, підтримана цим рівнем облікової ставки і додатковими заходами Національного банку України, і надалі сприятиме збереженню керованості інфляційних процесів. Інфляція в умовах війни очікувано зростає, але залишається керованою.

Національний банк прогнозує уповільнення інфляції до 18,7% у 2023 році. Цьому сприятимуть збереження жорстких монетарних умов, зниження світової інфляції та слабкий споживчий попит в умовах відключення електроенергії.

За даними НБУ, у 2022 році споживчі ціни зросли на 26,6%. Водночас упродовж IV кварталу 2022 року показник інфляції в річному вимірі майже не змінювався. Стабілізації інфляційного тиску сприяли деокупація територій, розширення пропозиції продуктів харчування та слабкий споживчий попит в умовах енергетичного терору росії. Стимували інфляцію й незмінні тарифи на житлово-комунальні послуги, фіксований курс гривні та налагодження логістики. Річна інфляція склала 26,6%.

Заходи Національного банку, зокрема запровадження депозитних інструментів для хеджування валутного ризику, а також обмежений розмір монетизації бюджету сприяли стабілізації ситуації на готівковому валютному ринку наприкінці 2022 року. Водночас ціновий тиск залишається значним через наслідки війни, у тому числі руйнування підприємств та інфраструктури, порушення ланцюгів виробництва та постачання. Крім того, витрати бізнесу й надалі зростали внаслідок енергетичного терору росії. Інфляційні очікування, попри стабілізацію, залишалися підвищеними.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Отримання анонсованих обсягів міжнародної допомоги та спільні дії Національного банку та уряду з активізації ринку внутрішніх боргових залучень дадуть змогу уникнути емісійного фінансування дефіциту бюджету та балансувати валютний ринок.

У наступні роки інфляція сповільнюватиметься швидше завдяки зниженню безпекових ризиків, повноцінному відновленню логістики та збільшенню врожаїв. Національний банк очікує, що вона зменшиться до 18,7% у 2023 році, до 10,4% у 2024 році та 6,7% у 2025 році. Основний внесок в інфляцію в ці роки матиме адміністративна компонента через необхідність приведення тарифів на житлово-комунальні послуги до ринкових рівнів.

Після глибокого падіння на початку війни економіка України пожавлюється. Поступове відновлення продовжиться в 2023–2024 роках.

Міжнародна фінансова допомога та пожавлення експорту сприяли нарощуванню валютних надходжень в Україну. Міжнародна фінансова допомога стала основним джерелом покриття значних бюджетних потреб під час повномасштабної війни. Дефіцит бюджету в наступні роки зменшуватиметься, але все ще перебуватиме на високому рівні через потребу підтримання обороноздатності країни та безперебійного функціонування економіки.

Співпраця з міжнародними партнерами залишатиметься критично важливим джерелом наповнення бюджету. Міжнародна підтримка також дасть змогу Національному банку утримувати золотовалютні резерви на достатньому рівні, забезпечувати контрольованість очікувань та макрофінансову стабільність.

Ключовим припущенням прогнозу є суттєве зниження безпекових ризиків із середини 2023 року. Основним ризиком для економічного розвитку залишається тривалий термін повномасштабної військової агресії росії проти України. Якщо термін повномасштабної війни буде тривалим, ніж у базовому сценарії поточного прогнозу, довше зберігатимуться пригнічений попит, низькі інвестиції та логістичні обмеження для експорту. За таких умов відновлення української економіки буде повільнішим, а інфляція – вищою, ніж очікується зараз.

Актуальними для прогнозу є також інші ризики, реалізація більшості з яких погіршуватиме динаміку інфляції та стримуватиме економічне відновлення.

Зокрема:

- зберігається, попри певне послаблення, ризик розбалансування державних фінансів з огляду на непередбачуваний характер війни, можливі проблеми з ритмічністю надходжень міжнародної допомоги та появою додаткових бюджетних потреб. Окремою проблемою може стати формування великих квазіфіскальних дефіцитів в енергетичній сфері, ураховуючи високу вартість енергоносіїв;
- терористичні атаки російської федерації на об'єкти української енергетичної інфраструктури посилюють ризики, пов'язані з проходженням зими. Нестача потужностей приведе до необхідності економії енергії та тимчасового відключення як побутових споживачів, так і підприємств. Це матиме наслідком скорочення обсягів виробництва;
- тривалість та інтенсивність воєнних дій разом із "енергетичним терором" посилюють ризики неповернення значної частини громадян, що вийшли за кордон, а також додаткового виїзду населення з України. Демографічна криза загальмує повоєнне відновлення через скорочення споживчого попиту та загострення структурних проблем на ринку праці;
- зберігається ризик блокування морських портів України з боку російської федерації. Це значно ускладнить експорт продовольства, зменшить валютні надходження в країну та фінансові можливості аграріїв і відповідно негативно позначиться на економіці країни як наприкінці 2022 року, так і наступного року.

Прогноз НБУ передбачає збереження облікової ставки на рівні 25% щонайменше до II кварталу 2024 року. Національний банк України готовий за потреби підвищити ключову ставку понад прогноз, а також надалі

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

вживатиме додаткових заходів для захисту міжнародних резервів і збереження керованості інфляційних процесів. Фінансова підтримка міжнародних партнерів України буде вагомим джерелом валютних надходжень в Україну. Іншими відносно стабільними джерелами залишатимуться перекази трудових мігрантів та доходи IT-індустрії.

Остаточна оцінка втрат економіки від повномасштабної агресії росії проти України насамперед залежатиме від тривалості воєнних дій. Запорукою швидкого відновлення України є подальше проведення структурних реформ, залучення масштабної міжнародної підтримки та інтеграція в Європейський союз.

Державна іпотечна установа здійснює свою діяльність в Україні. Протягом 2022 року Установа продовжила реалізацію програми по забезпеченням ДІУ працівників МВС житлом на умовах фінансового лізингу відповідно до постанови КМУ від 14.11.2018 №1201 «Про затвердження Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу» із змінами та доповненнями, яка була розпочата у 2019 році та показала свою ефективність та дієвість, а саме – більше 2 тисяч сімей отримали омріяне житло. Так, станом на 31.12.2022 року Установою вже було придбано 2292 квартири на суму 2 460 млн. грн., з них 2 286 квартир на суму 2 454 млн. грн. передано у фінансовий лізинг, у тому числі 2267 квартир на суму 2 438 млн. грн працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій. Решта, будуть передані після укладання відповідних договорів.

Державна іпотечна установа - українська компанія другого рівня, що займається рефінансування іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Очищення банківської системи зумовило суттєве погрішення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку.

Починаючи з 2010 року Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 3,8 млрд. грн.

Припинення функціонування банків, визнаних неплатоспроможними, призвело до того, що:

- Установа вимушена самостійно обслуговувати іпотечні кредити, надані громадянам України на придбання окремого 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.

ДІУ використовує в своїй діяльності наступні основні операції:

- рефінансування іпотечних кредитів;
- фінансовий лізинг;
- фінансові кредити на будівництво житла;
- фінансові кредити на стимулювання ринку іпотечного кредитування.

На поточний момент ДІУ здійснює рефінансування банків та іпотечних кредитів і операції фінансового лізингу в національній валюті. Середньозважена ставка по портфелю рефінансованих ДІУ кредитів складає 13,5% річних та по портфелю переданого у фінансовий лізинг житла склала 9% річних.

ДІУ здійснює стягнення проблемної заборгованості, в т. ч. в судовому порядку. Через недосконалість чинного законодавства та неоднозначну практику судочинства в Україні, стягнення простроченої заборгованості є довготривалим та не завжди результативним процесом, що негативно впливає на якість активів та фінансові результати діяльності ДІУ.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### 3. Облікова політика

#### 3.1. Основа складання фінансової звітності

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної собівартості, з коригуваннями на первісне визнання фінансових інструментів за справедливою вартістю, за винятком оцінки основних засобів, які оцінюються за переоціненою вартістю, активів, утримуваних для продажу (запасів), які оцінюються за найменшою з двох величин – балансовою або справедливою вартістю з врахуванням витрат на операції, пов'язаних з продажем.

Фінансова звітність представлена в гривнях, а всі суми округлені до тисячі (тис.), якщо не вказано інше. Для складання фінансової звітності керівництво виконує оцінку відображені у фінансової звітності активів, пасивів, доходів та витрат виходячи з концепції безперервного функціонування.

Фінансова звітність за 2022 рік складена на основі відповідних бухгалтерських реєстрів, дані яких були належним чином скориговані та рекласифіковані з метою їх об'єктивного уявлення, відповідно до МСФЗ. Установа має самостійний баланс, рахунки в банках, печатку, штампи і бланки із своїм найменуванням, веде бухгалтерський облік та складає фінансову звітність відповідно до законодавства.

#### Заява про відповідність

Фінансова звітність Установи станом на 31.12.2022 року складена у відповідності до МСФЗ в редакції Ради МСФЗ та тлумачень Комітету з тлумачень Міжнародної фінансової звітності, та повною мірою відповідає усім вимогам МСФЗ та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» N 996-XIV від 16 липня 1999 року щодо складання фінансової звітності.

#### 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.

#### Твердження, офіційна позиція осіб, які здійснюють управлінські функції.

Установа веде облік своїх операцій та подає звітність відповідно до вимог законодавства та Статуту Установи. Фінансова звітність за 2022 рік підготовлена відповідно до міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність», містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки.

Юридичних осіб, які перебувають під контролем ДІУ, Державна іпотечна установа не має.

Фінансова звітність за 2022 рік розкриває всі відомі питання, які мають відношення до здатності Установи продовжувати діяльність, у тому числі істотні умови, події і плани керівництва.

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

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### Безперервність діяльності

Умови наданих Державних гарантій, що є додатковим забезпеченням за розміщеними облігаціями Установи, відповідно до яких виконання зобов'язань Установи щодо погашення заборгованості забезпечується у розмірі не менше ніж 100 відсотків від суми боргових зобов'язань, а також Договори про погашення заборгованості Установи за виконання гарантійних зобов'язань, які укладені між Установою та Міністерством фінансів України підтверджують можливість виконання зобов'язань.

Відповідно до п.13 розділу XVII «Прикінцевих та перехідних положень» Закону України від 29 квітня 2021 року №1434-IX «Про внесення змін до Закону України «Про державний бюджет України на 2021 рік», установлено, що, як виняток з частин другої та третьої статті 104 Цивільного кодексу України, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, буде здійснено приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія».

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія». Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія». Крім того, постановою передбачено, що приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія» є правонаступником майна, прав та обов'язків Державної іпотечної установи. Договори, украдені Державною іпотечною установою, продовжують свою дію на тих самих умовах, на яких вони були укладені, після заміни сторони договору на приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія».

### **Вплив пандемії COVID-19**

В період розповсюдженням пандемії COVID-19 в 2020-2022 роках більшість урядів, включаючи Уряд України, провели ряд заходів боротьби із спалахом пандемії, ввели територіальні зони карантину, що включають введення обмежень на поїздки, заборонили або ввели обмеження в роботі підприємства та організації, запровадили необхідність проведення вакцинації. Дані заходи вплинули на рівень попиту на товари та послуги, а також на ступінь ділової активності в цілому. Пандемія сама по собі та відповідні заходи з охорони здоров'я і соціальні обмеження можуть впливати на діяльність підприємств та організацій в різних галузях економіки України. Урядом України та Національним банком України прийнято низку рішень, що узбелпечили значне погіршення економічних показників в зв'язку з пандемією COVID-19. Ці заходи включають кредитні канікули для населення та бізнесу, заборону підвищення відсоткової ставки за споживчими кредитами та заборону застосування штрафів, пені тощо за прострочення кредитних зобов'язань, реструктуризації кредитів позичальників, послаблення та відтермінування введення окремих нормативів для підтримки фінансового сектору та його здатності надавати фінансові ресурси клієнтам для уникнення недостатньої ліквідності підприємств в зв'язку із застосуванням заходів стримування розповсюдження COVID-19.

В період розповсюдження пандемії COVID-19 Установа почала не нарахувати пеню за прострочення платежів основної суми заборгованості та/або суми нарахованих процентів. Обсяг портфелю, щодо якого був застосований інструмент для пом'якшення наслідків пандемії коронавірусу (COVID-19), станом на 31.12.2022 року складає 4 825 549 тис. грн. Враховуючи прогнози показників, Установа затвердила резерв під очікувані кредитні збитки активів станом на 31.12.2022 року в обсязі 3 020 617 тис. грн.

### **Вплив війни російської федерації проти України**

24 лютого 2022 року російська федерація почала воєнні дії проти України. Військова агресія та запровадження військового стану негативно впливають на економіку України та в певній мірі на світову

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

економіку, підвищують відповідні макроекономічні та інші ризики в Україні (операційні, валютні, ліквідності, кредитні, тощо), призводять до суттєвої курсової нестабільності, обмеження доступу або втрати компаніями України активів та ліквідності, значного погрішення бізнес-середовища, та інших негативних факторів.

Перспективи української економіки у 2023 та 2024 роках є дуже невизначеними й залежатимуть від багатьох чинників, зокрема від припинення бойових дій та початку відновлювальних робіт. За оцінками експертів, повоєнна відбудова України потребуватиме величезних ресурсів – від 350 до 500 млрд євро.

Установа продовжує оцінювати ефект впливу від повномасштабної агресії росії проти України та зміни економічних умов на свою діяльність, фінансовий стан, фінансові результати. Остаточна оцінка втрат економіки від війни росії проти України насамперед залежатиме від тривалості воєнних дій та наслідки цих дій передбачити вкрай складно.

Таким чином, на сьогодні існує суттєва невизначеність, пов'язана із непередбачуваним наразі впливом військових дій на території України, що триває, на припущення, що лежать в основі оцінок керівництва, яка може поставити під сумнів здатність Установи продовжувати свою діяльність на безперервній основі, і, отже, вона не зможе реалізувати свої активи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності. Керівництво вважає, що вживає всі належні заходи для підтримки стабільної діяльності Установи, необхідні за існуючих обставин.

Ця фінансова звітність не містить коригувань, які могли б бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності щойно будуть ідентифіковані та зможуть бути оцінені.

### **Зменшення корисності та принцип формування резервів під очікувані кредитні збитки**

Під час визначення зменшення корисності та здійснення оцінки очікуваних кредитних збитків для фінансових активів Установа керується вимогами МСФЗ 9. Застосування моделі зменшення корисності відповідно до МСФЗ 9 вимагає від Установи значних професійних суджень щодо того, яким чином зміни економічних факторів впливають на очікувані кредитні збитки, що визнаються шляхом зважування щодо ймовірності їх виникнення.

Вимоги МСФЗ 9 у частині зменшення корисності є складними та вимагають застосування суджень і припущень, особливо відносно того, чи відбулося значне збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом з моменту його первісного визнання, а також відносно включення прогнозної інформації в оцінку кредитних збитків.

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 очікуваних збитків 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.).

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### Припущення щодо результатів розгляду судових справ

Установа виступає в якості позивача/відповідача у численних судових процесах. Забезпечення за судовими процесами є оцінкою керівництвом можливих втрат, що можуть бути понесені в результаті негативних судових рішень.

Установа докладає максимальних зусиль для задоволення позовів Установи за справами про стягнення заборгованості з банків, визнаних неплатоспроможними, а також з юридичних осіб за кредитами, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними.

На підставі вимог п. 8 ч.2 ст. 46 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб» та поданих до АТ «ДЕЛЬТА БАНК» заяв про зарахування зустрічних однорідних вимог за зобов'язаннями ДІУ було здійснено зарахування зобов'язань перед АТ «ДЕЛЬТА БАНК» за облігаціями серій «А3», «В3», «С3» на загальну суму 829 млн. грн.

На день випуску фінансової звітності тривають судові спори щодо наявності у ДІУ юридичного права на здійснення такого взаємозаліку. Остаточні судові рішення за цими судовими справами ще не прийняті, проте управлінський персонал розглядає ймовірність задоволення вимог ДІУ як високу (вище 60%).

Крім того, на дату випуску фінансової звітності також тривають судові справи щодо задоволення вимог ДІУ як кредитора ПАТ «АвтоКразБанк» та ПАТ «ПРОМЕКОНОМБАНК» на загальну суму 62,8 млн. грн.

1. Справа проти ТОВ«КПМК-2», який є майновим поручителем за фінансовим кредитом ПАТ «АвтоКразБанк». Судами першої та апеляційної інстанції ТОВ«КПМК-2» відмовлено у задоволенні позовних вимог до ДІУ про визнання припиненими правовідносин за договором іпотеки. На теперішній час планується оформлення права власності за ДІУ майнових прав на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки за договором іпотеки майнових прав на нерухоме майно від 19.03.2013 № 89/4.1-3.

2. На теперішній час відкрите кримінальне провадження, порушене за заявою Установи, відносно посадових осіб ТОВ «ВКП «ІНТЕРТРАНССТРОЙ», який є майновим поручителем за фінансовим кредитом ПАТ «ПРОМЕКОНОМБАНК». За результатами кримінального провадження планується погашення заборгованості ТОВ «ВКП «ІНТЕРТРАНССТРОЙ» перед ДІУ за рахунок стягнення коштів з осіб причетних до вчинення противправних дій, що привело до втрати предмету іпотеки.

Після набрання чинності відповідними судовими рішеннями Установою будуть проводитись дії по реалізації заставного майна або підписання із боржниками додаткових угод з метою реструктуризації кредитних зобов'язань.

З огляду на проведену у судовому порядку роботу щодо задоволення позовів Установи, юридичні ризики щодо існування ймовірності втрати закріплого права на договірні потоки за фінансовими активами та на згортання фінансового активу та фінансового зобов'язання за судженням управлінського персоналу є низькими.

### Бізнес-модель з управління фінансовими активами

МСФЗ 9 передбачає підхід до класифікації та оцінки фінансових активів, що відображає Бізнес-модель, яка використовується для управління цими активами, і характеристики пов'язаних з ними грошових потоків.

# ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

МСФЗ 9 містить три основні категорії, за якими класифікуються фінансові активи, а саме фінансові активи, оцінені за амортизованою собівартістю, за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході (FVOCI) та за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL).

Метою бізнес-моделі Установи є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків, які є платежами в рахунок основної суми та процентів на непогашену частину основної суми.

## 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.

### 3.3. Істотні положення облікової політики

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

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

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

Немонетарні статті, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, перераховуються за офіційними курсами Національного банку України, чинними на дату здійснення первісних операцій. Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, перераховуються за офіційними курсами Національного банку України, чинними на дату визначення справедливої вартості.

Станом на 31 грудня 2022 та 2021 років основні офіційні обмінні курси, встановлені Національним банком України, що використовувалися для переоцінки в гривню залишків рахунків в іноземній валюті, були наступними:

|           | 2022    | 2021    |
|-----------|---------|---------|
| Долар США | 36,5686 | 27,2782 |
| Євро      | 38,951  | 30,9226 |

#### (2) Фінансові інструменти: первісне визнання та подальша оцінка

##### (i) Первісне визнання

Установа визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у своєму звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Установа стає стороною договірних положень щодо інструмента.

Безумовна дебіторська та кредиторська заборгованість визнається як активи або зобов'язання тоді, коли Установа стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти або юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Активи, що придбаваються, та зобов'язання, що приймаються внаслідок твердого зобов'язання придбати або продати товари чи послуги, зазвичай не визнаються доти, доки як мінімум, одна зі сторін не виконає свою частину договору.

#### **(ii) Первісна оцінка фінансових інструментів**

Установа під час первісного визнання оцінює фінансовий актив або фінансове зобов'язання за його справедливою вартістю плюс або мінус (у випадку фінансового активу або фінансового зобов'язання, що не оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток) витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання або випуск фінансового активу чи фінансового зобов'язання. Справедливою вартістю фінансового інструмента при первісному визнанні зазвичай є ціна операції (тобто справедлива вартість наданої або одержаної компенсації).

#### **(iii) Класифікація фінансових активів**

Установа класифікує фінансові активи як такі, що надалі оцінюються за амортизованою собівартістю, за справедливою вартістю через інший сукупний дохід або справедливою вартістю через прибуток або збиток, на основі обох таких критеріїв:

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

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

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

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

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

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

#### **(iv) Класифікація фінансових зобов'язань**

Установа класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, за винятком:

- фінансових зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Такі зобов'язання, включаючи похідні інструменти, що є зобов'язаннями, надалі оцінюються за справедливою вартістю;
- фінансових зобов'язань, що виникають у разі невідповідності передавання фінансового активу критеріям для припинення визнання або в разі застосування підходу подальшої участі;

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- договорів фінансової гарантії;
- зобов'язань із надання позики за ставкою відсотка, нижчою від ринкової.

#### **(v) Перекласифікація**

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

Установа не проводить перекласифікації жодних фінансових зобов'язань.

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

##### **(i) Фінансові активи**

Установа припиняє визнання фінансового активу тоді і лише тоді, коли:

- спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або
- вона передає фінансовий актив і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання.

Якщо внаслідок передавання відбувається припинення визнання фінансового активу в цілому, але передавання тягне за собою одержання Установою нового фінансового активу або взяття нею на себе нового фінансового зобов'язання або зобов'язання з обслуговування, то Установа визнає новий фінансовий актив, нове фінансове зобов'язання або зобов'язання з обслуговування за справедливою вартістю.

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

- балансовою вартістю (визначеною на дату припинення визнання) та
- одержаною компенсацією (включаючи всі одержані нові активи мінус усі прийняті нові зобов'язання)

визнається в прибутку чи збитку.

##### **(ii) Фінансові зобов'язання**

Установа виключає фінансове зобов'язання (або частину фінансового зобов'язання) зі свого звіту про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли воно погашається: тобто тоді, коли зобов'язання, передбачене договором, виконано або анульовано, або коли сплив термін його виконання.

Обмін борговими інструментами з суттєво відмінними умовами між існуючим позичальником та Установою обліковується як погашення первісного фінансового зобов'язання й визнання нового фінансового зобов'язання. Подібним чином і значна модифікація умов існуючого фінансового зобов'язання або його частини (незалежно від того, чи пов'язана ця зміна з фінансовими труднощами боржника) обліковується як погашення первісного фінансового зобов'язання та визнання нового фінансового зобов'язання.

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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**(4) Зменшення корисності фінансових активів**

Установа визнає резерв для фінансових активів (коштів на поточних рахунках, депозитах, придбаних державних цінних паперів, кредитів, операцій з фінансового лізингу, договорів фінансової гарантії, іншої дебіторської заборгованості тощо), до яких застосовуються вимоги щодо очікуваних кредитних збитків.

Очікувані кредитні збитки – це зважена за ймовірністю оцінка кредитних збитків (тобто теперішня вартість усіх недоотриманих сум грошових коштів за весь очікуваний строк дії фінансового інструмента). Недоотримані суми грошових коштів – це різниця між грошовими потоками, що належать до сплати Установі згідно з договором, і грошовими потоками, одержання яких Установа очікує. Оскільки очікувані кредитні збитки враховують суму і строковість платежів, кредитний збиток виникає навіть у тому разі, коли Установа очікує одержання платежу в повному обсязі, але пізніше договірного строку його сплати.

Установа оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструмента, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зрос із моменту первісного визнання.

Критерії збільшення кредитного ризику, стадії кредитного ризику:

- у разі прострочення договірних платежів менше ніж на 30 днів, вважається що кредитний ризик не зазнав суттєвого зростання з моменту первісного визнання; -
- у разі прострочення договірних платежів від 31 до 90 днів, вважається що відбулося значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання;
- у разі прострочення договірних платежів більше ніж 91 день вважається що існують об'єктивні свідчення знецінення (дефолт).

Політика по визначення складових кредитного ризику (PD, LGD)

На підставі судження управлінського персоналу прийнято рішення про застосування при розрахунку резервів під знецінення активів коефіцієнти ймовірності дефолту (PD) та коефіцієнтів втрати в разі дефолту (LGD), які були визначені на основі значень відповідних показників, передбачених нормативно-правовими актами Національного банку України, та затверджені у внутрішньому порядку Установи.

Індивідуальна та групова оцінка

Резерв за однорідними активами (поточні рахунки, депозити, придбані державні цінні папери, іпотечні кредити фізичних осіб, операції з фінансового лізингу, інша банківська дебіторська заборгованість, інша дебіторська заборгованість (по господарським операціям) тощо) розраховується на портфельній основі.

Станом на звітну дату Установа визнає як резерв під збитки за придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами лише кумулятивні зміни в розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу з моменту первісного визнання.

Установа визнає суму очікуваних кредитних збитків (або здійснює відновлення корисності) як прибуток або збиток від зменшення корисності в прибутку або збитку.

**(5) Метод ефективного відсотка**

Метод ефективної ставки відсотка - метод обчислення амортизованої собівартості фінансового активу або фінансового зобов'язання (або групи фінансових активів чи фінансових зобов'язань) та розподілу доходів у вигляді процентів чи витрат на виплату процентів протягом відповідного періоду часу.

Ефективна ставка відсотка – ставка, яка точно дисконтує очікуваний потік майбутніх грошових платежів або надходжень упродовж очікуваного терміну дії фінансового активу чи фінансового зобов'язання до валової

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

балансової вартості фінансового активу або до амортизованої собівартості фінансового зобов'язання. Банк здійснює розрахунок ефективної ставки відсотка на основі майбутніх очікуваних грошових потоків з урахуванням усіх умов договору за фінансовим активом без урахування очікуваних кредитних збитків.

Ефективна ставка відсотка, скоригована з урахуванням кредитного ризику - ставка, яка точно дисконтує очікуваний потік майбутніх грошових платежів або надходжень упродовж очікуваного строку дії фінансового активу до амортизованої собівартості фінансового активу, який є придбаним або створеним знеціненим фінансовим активом. ДІУ здійснює розрахунок ефективної ставки відсотка, скоригованої з урахуванням кредитного ризику, на основі майбутніх очікуваних грошових потоків з урахуванням усіх умов договору за фінансовим активом та очікуваних кредитних збитків.

Процентний дохід визначається за методом ефективного відсотка. Розрахунок здійснюється шляхом застосування ефективної ставки відсотка до валової балансової вартості фінансового активу за винятком:

- придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів. До таких фінансових активів Установа застосовує відкориговану на кредитний ризик ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу з моменту первісного визнання.
- фінансових активів, які не є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами, але згодом стали кредитно-знеціненими фінансовими активами. До таких фінансових активів Установа застосовує ефективну ставку відсотка до амортизованої собівартості фінансового активу в наступних звітних періодах.

## (6) Прибутки та збитки

Прибуток або збиток за фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за справедливою вартістю, визнається в прибутку чи збитку за винятком випадків, коли:

- він є частиною відносин хеджування;
- він є інвестицією в інструмент власного капіталу, а Установа прийняла рішення враховувати прибутки та збитки за такою інвестицією у складі іншого сукупного доходу;
- він є фінансовим зобов'язанням, призначеним як таке, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток;
- він є фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Прибуток або збиток за фінансовим активом, що оцінюється за амортизованою собівартістю та не є частиною відносин хеджування, визнається в прибутку або збитку в момент припинення визнання фінансового активу, його перекласифікації, у процесі амортизації або для визнання прибутку або збитку від зменшення корисності.

Прибуток або збиток за фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за амортизованою собівартістю та не є частиною відносин хеджування, визнається в прибутку або збитку при припиненні визнання фінансового зобов'язання та у процесі амортизації.

Установа відображає прибуток або збиток за фінансовим зобов'язанням, призначеним як таке, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток, у такому порядку:

- сума зміни справедливої вартості фінансового зобов'язання, обумовлена змінами кредитного ризику за таким зобов'язанням, відображається в іншому сукупному доході;
- залишок суми зміни справедливої вартості зобов'язання відображається в прибутку або збитку.

Прибуток або збиток за фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, визнається в іншому сукупному доході, окрім прибутку чи збитку від зменшення корисності та прибутку чи збитку від курсових різниць доти, доки не відбудеться припинення визнання або перекласифікація фінансового активу.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

#### **(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.

##### **(i) Установа як орендар**

Установа застосовує спрощений метод щодо короткострокової оренди (строк якої менше або дорівнює 12 місяців) та/або оренди, за якою базовий актив має низьку вартість (не більше 30 тис. грн.). В такому випадку актив з права користування та орендне зобов'язання в балансі не визнаються. Орендні платежі визнаються витратами на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Установа визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строк оренди більше 12 місяців. Установа використовує модель «право на користування майном», відображає амортизацію та відсоткові витрати протягом строку оренди. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту)). Ставка відсотка в оренді – це відсоткова ставка довгострокового кредитування, яку заплатила б Установа, щоб запозичити на строк оренди необхідні кошти для отримання активу у вигляді права на користування за подібних економічних умов.

Установа як орендар, відповідно до договору оренди (акту приймання-передачі нежилого приміщення, іншого активу – далі базовий актив), визнає у фінансовій звітності актив у вигляді права на користування та орендне зобов'язання на підставі дисконтованих орендних платежів зважаючи на строки оренди більше 12 місяців в обмін на компенсацію. На дату початку оренди в бухгалтерському обліку Установи визнається актив з права користування та орендне зобов'язання. Актив з права користування оцінюється за собівартістю (первинною вартістю), яка включає в себе:

- суму первісної оцінки орендного зобов'язання;
- орендні платежі, які отримані на дату початку оренди, за вирахуванням отриманих знижок до оренди;
- первісні прямі витрати;
- оцінку витрат з демонтажу базового активу, відновлення активу до стана, що вимагається строками та умовами оренди.

На дату початку оренди Установа оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи ставку відсотка в оренді. Для подальшої оцінки активу з права користування застосовується модель обліку за первісною вартістю (собівартістю) з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності, та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання. Якщо актив списаний до нуля, подальше зменшення в результаті переоцінки зобов'язання відображається в прибутках і збитках. Балансова вартість активу у формі права користування коригується на суму переоцінки зобов'язання по оренді, крім випадків, коли ця балансова вартість вже була знижена до нуля або вказана зміна зобов'язання по оренді пов'язана із змінним орендним платежем, який не

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

залежить від того чи іншого індексу або ставки. Актив з права користування амортизується з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з правом користування або кінець строку оренди (з урахуванням можливих пролонгацій). Змінні орендні платежі, які залежать від ставки/індексу (наприклад, інфляція, процентні ставки, ринкові ціни) включаються в зобов'язання по оренді. Орендні платежі не включають витрати на обслуговування, податки, що сплачуються або компенсуються орендодавцю, страхування.

Після дати початку оренди орендне зобов'язання оцінюється таким чином:

- а) збільшуючи балансову вартість на відсоткові витрати за фінансовим орендним зобов'язанням;
- б) зменшуючи балансову вартість на суми здійснених орендних платежів; та
- в) переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або модифікації оренди, або з метою перегляду фіксованих платежів.

Після дати початку оренди Установа визнає у прибутку/збитку такі обидві складові:

- а) відсоток за орендним зобов'язанням; та
- б) змінні орендні платежі, не включені в оцінку орендного зобов'язання періоду.

Амортизація об'єкту оренди (базового активу) нараховується із застосуванням прямолінійного методу. При оприбуткуванні капітальних інвестицій в орендовані основні засоби строк корисного використання визначається як строк оренди.

## **(ii) Установа як орендодавець**

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

Відповідно до МСФЗ Установа класифікує передачу нерухомого майна у фінансовий лізинг як операції з фінансової оренди. В момент передачі базового активу в оренду Установа визнає дохід від реалізації переданого активу і одночасно відображає в бухгалтерському обліку дебіторську заборгованість у сумі, що дорівнює чистій інвестиції в оренду. Для первісної оцінки вартості чистої інвестиції в оренду, керівництво Установи використовує відсоткову ставку, що закладена в договорах оренди. Під час подальшої оцінки Установа визнає фінансовий дохід протягом строку оренди на основі моделі, яка відображає стану періодичну ставку прибутковості на чистій інвестиції орендодавця в оренду. Для зменшення і основної суми боргу, і незаробленого фінансового доходу здійснюється зменшення валових інвестицій в оренду на орендні платежі, які відносяться до облікового періоду.

Додати опис облікової політики: облік запасів та прийнятої застави

## **(9) Облік запасів**

Запаси визнаються активом, якщо існує імовірність того, що Установа отримає в майбутньому економічні вигоди, пов'язані з їх використанням, та їх вартість може бути достовірно визначена.

Для цілей бухгалтерського обліку Установа включає до запасів:

- матеріальні цінності, що призначенні для обслуговування Установи й адміністративних потреб;
- товари у вигляді матеріальних цінностей, що придбані (отримані) та утримуються Установою з метою подальшого продажу (безоплатного передавання);
- малоцінні та швидкозношувані предмети, що використовуються 16 протягом не більше одного року або нормальногоп операційного циклу, якщо він більше одного року.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Одницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування або однорідна група (вид). Придбані (отримані) запаси зараховуються на баланс Установи за первісною вартістю. Первісною вартістю запасів, що придбані за плату, є їх собівартість. Оцінка запасів при їх вибутті здійснюється Установою за методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів. Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію, виключається зі складу активів (списується з балансу) з подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за місцями експлуатації і відповідними особами протягом строку їх фактичного використання.

Особливості обліку операцій з квартирами.

Виконуючи відповідні рішення Кабінету Міністрів України, Установа здійснює операції з придбання та наступної передачі квартир. Для цілей бухгалтерського обліку Установа класифікує придбані квартири як запаси (товари). Придбані квартири зараховуються на баланс Установи за первісною вартістю. Первісною вартістю придбаної Установою квартири є її собівартість, яка дорівнює сумі коштів, які сплачено продавцю цієї квартири згідно з умовами відповідного договору. Під час передачі квартири у фінансовий лізинг, списуються з рахунку запасів витрати за собівартістю (первісною вартістю) за придбаною квартирою для подальшої передачі (реалізації) цієї квартири у фінансовий лізинг та одночасно визнається фінансовий інструмент – договір фінансового лізингу.

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

Грошові кошти та їх еквіваленти відображаються на дату балансу за амортизованою собівартістю.

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 та методу амортизації відображаються як зміни облікової оцінки.

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:

- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| а. Будівлі               | 20 років |
| б. Передавальні пристрої | 10 років |
| в. Меблі та обладнання   | 5 років  |
| г. Комп'ютери            | 5 років  |
| д. 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 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.

Після визнання активом, об'єкт основних засобів (справедливу вартість якого можна достовірно оцінити) обліковується за переоціненою сумаю, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки мінус будь-яка подальша накопичена амортизація та подальші накопичені збитки від зменшення корисності.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Переоцінка може проводиться кожні три або п'ять років у разі значної зміни справедливої вартості об'єктів основних засобів.

В 2022 році терміни корисного використання та норми амортизації основних засобів не змінювалися.

На кожну річну дату балансу (один раз на рік) Установа визнає зменшення корисності основних засобів, якщо є свідчення можливої втрати економічної вигоди.

Зменшення корисності основних засобів у 2022 році не визнавалось.

## **(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. Строк корисного використання і метод амортизації нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання переглядаються принаймні щорічно в кінці кожного звітного року. Зміна очікуваного строку корисного використання відображається 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:

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

Після первісного визнання нематеріальний актив відображається за первісною вартістю за вирахуванням будь-якої подальшої накопиченої амортизації та будь-яких подальших накопичених збитків від зменшення корисності. В 2022 році терміни корисного використання та норми амортизації нематеріальних активів не змінювалися.

На кожну річну дату балансу (один раз на рік) Установа визнає зменшення корисності необоротних активів, якщо є свідчення можливої втрати економічної вигоди.

Зменшення корисності нематеріальних активів у 2022 році не визнавалось.

## **(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

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

продажах, 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 продажах 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 гудвілу, 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 і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації.

#### **(15) Оподаткування**

##### **(i) Поточні податки**

Сума поточного податку на прибуток визначається відповідно до податкового законодавства України. Витрати з податку на прибуток у фінансовій звітності складаються з поточного податку та змін у сумах відстрочених податків.

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.

Основою для визначення оподатковованого прибутку є фінансовий результат, визначений за правилами бухгалтерського обліку відповідно до МСФЗ з урахуванням можливих коригувань, передбачених Податковим кодексом України, на які збільшується чи зменшується фінансовий результат до оподаткування.

##### **(ii) Відстрочені податки**

Відстрочений податок визнається на дату складання звіту про фінансовий стан стосовно тимчасових різниць між оподаткованою 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, тією мірою, в якій існує ймовірність отримання у майбутньому оподатковованого прибутку, за рахунок якого можна

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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) 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 частину до державного 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 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України від 06.05.2020 № 349 «Про внесення зміни до пункту 1 Порядку відрахування до державного бюджету частини чистого прибутку (доходу) державними унітарними підприємствами та їх об'єднаннями та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» починаючи з 1 січня 2020 року норматив відрахування до бюджету визначене в розмірі 80 відсотків обсягу чистого прибутку підприємства.

Відповідно до Закону № 185 Установа нараховує та сплачує до державного бюджету 80% від суми отриманого чистого прибутку Установи. Норматив відрахувань 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.

#### **(18) Умовні зобов'язання і активи**

Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності. Вони розкриваються у примітках до фінансової звітності, за виключенням випадків, коли ймовірність відтоку ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, є незначною.

Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, але розкриваються у примітках, якщо існує достатня ймовірність надходження економічних вигід.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### **3.4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та роз'яснень**

Такі стандарти та тлумачення були прийняті Установою до застосування вперше стосовно фінансового року, який починається на або після 1 січня 2022 року:

Щорічні удосконалення МСФЗ, цикл 2018 – 2020 років – це комплексний пакет змін до МСФЗ, що зокрема передбачає:

Зміни до МСФЗ 1 “Перше застосування МСФЗ”, які полягають у тому, що дочірня компанія, яка вперше починає застосовувати МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, може оцінювати накопичені курсові різниці по всім іноземним підрозділам в своїй фінансовій звітності за балансовою вартістю, в якій вони були включені в консолідований фінансовий звітність материнської компанії. Аналогічна можливість є і у асоційованої компанії та спільного підприємства.

Раніше, до відповідних змін до МСФЗ 1, дочірня компанія повинна була відображати накопичені курсові різниці у складі іншого сукупного доходу з наступним перенесенням на прибутки або збитки при вибутті іноземного підрозділу або вважати їх рівними нулю при переході на МСФЗ та коригувати їх при вибутті іноземного підрозділу.

Тобто, вищезазначені зміни до МСФЗ 1 звільняють дочірню компанію від додаткових розрахунків та коригувань, дозволяючи використовувати величину курсових різниць, які вже відображені в МСФЗ звітності материнської компанії.

Зміни до МСФЗ 9 “Фінансові інструменти” – пояснюють, які комісії мають бути враховані, коли застосовується тест “10 відсотків”, передбачений пунктом В3.3.6 IFRS 9 для оцінки того, чи слід припиняти визнання фінансового зобов’язання.

Умови фінансових зобов’язань вважаються суттєво відмінними якщо дисконтована теперішня вартість грошових потоків на нових умовах, включаючи будь-які сплачені комісії за вирахуванням будь-яких комісій, що були одержані та дисконтовані за первісною ефективною ставкою відсотка, відрізняється принаймні на 10 % від дисконтованої теперішньої вартості залишкових грошових потоків за первісним фінансовим зобов’язанням. При визначенні величини виплат комісійних за вирахуванням отриманих комісійних позичальник враховує тільки суми комісійної винагороди, виплата або отримання яких провадилися між цим позичальником та відповідним кредитором, включаючи комісійні, виплачені або отримані позичальником або кредитором від імені один одного.

Зміни до МСБО 41 “Сільське господарство”. З 1 січня 2022 року вимогу про виключення податкових потоків коштів при оцінці справедливої вартості пункту 22 МСБО 41 скасовано. Тепер вимоги МСБО 41 щодо визначення справедливої вартості повністю відповідають положенням МСФЗ 13 “Оцінка справедливої вартості”.

Суб’єкти звітування для визначення більш точної справедливої вартості біологічного активу самостійно вирішують, які застосовувати: види ставок дисконтування – до чи після оподаткування; грошові потоки – з урахуванням витрат з оподаткування чи без.

Компаніям, у яких є біологічні активи, потрібно перевірити та привести у відповідність до поправок своєї методики, моделі розрахунку справедливої вартості біологічних активів та облікові політики оцінки справедливої вартості біологічних активів.

Зміни до МСФЗ 3 “Об’єднання бізнесу” стосуються посилань на нову редакцію Концептуальної основи фінансової звітності (далі – Концептуальна основа), зокрема, змінено посилання на Концептуальну основу в нормі, в якій визначено умови визнання ідентифікованих придбаних активів та прийнятих зобов’язань при

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

приданні. Такі активи та зобов'язання мають відповідати визначеню активів і зобов'язань, наведених у Концептуальній основі.

Крім того, передбачено виключення, згідно з яким щодо деяких зобов'язань та умовних зобов'язань покупець має застосовувати МСБО 37, щоб визначити, чи є на дату придбання зобов'язання, що виникло в результаті минулих подій.

Визначено, що покупець не може визнавати умовний актив на дату придбання.

Щодо обов'язкових платежів, що знаходяться у сфері застосування IFRIC 21 "Обов'язкові платежі", покупець має застосовувати цей IFRIC, щоб визначити, чи відбулася до дати придбання подія, що зобов'язує, яка призводить до виникнення зобов'язання зі сплати обов'язкового платежу.

Зміни до МСФЗ 16 "Основні засоби" стосуються обліку та розкриття інформації в частині надходжень по основним засобам до їх використання за призначенням. Зокрема, передбачено заборону виключати із собівартості основних засобів суми, отримані від продажу продукції, виробленої в період підготовки активу до використання за призначенням. Такі доходи від продажу та відповідні витрати мають визнаватися в прибутку або збитку.

Суб'єкти господарювання повинні застосовувати ці зміни ретроспективно, але тільки щодо тих об'єктів основних засобів, які були доставлені до місця знаходження та приведені в стан, необхідний для експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом, на дату або після дати початку найбільш раннього з представлених у фінансовій звітності періоду, в якому вперше застосовуються ці зміни. Суб'єкти господарювання мають визнавати кумулятивний ефект первісного застосування цих змін як коригування вхідного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу) на дату початку цього найбільш раннього представленого періоду.

Зміни до МСБО 37 "Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи" уточнюють, які саме витрати мають включатися в оцінку витрат на виконання зобов'язань за договором з метою визначення його як обтяжливого. 1 січня 2022 року встановлено, що витрати на виконання договору включають витрати, які безпосередньо пов'язані з цим договором і включають: додаткові витрати на виконання цього договору, наприклад, прямі витрати на оплату праці та матеріали; і розподілені інші витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договорів, наприклад, розподілену частину витрат на амортизацію об'єкта основних засобів, що використовується для виконання серед інших даного договору.

Дані зміни не мали впливу на фінансову звітність Установи.

### **3.5. Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності**

Установа оцінює вплив таких нових і переглянутих МСФЗ, які були випущені, але ще не набули чинності:

| Стандарти/тлумачення  | Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після цієї дати |
|---|--|
| Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» – поправки стосовно класифікації зобов'язань як короткострокових або довгострокових, поправки стосовно розкриття інформації про облікову політику | 1 січня 2023 року  |

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| МСФЗ 17 «Договори страхування»- стандарт встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття договорів страхування  | 1 січня 2023 року                  |
| МСФЗ 4 «Страхові контракти» - поправки стосовно дати закінчення застосування підходу перенесення на майбутні періоди   | 1 січня 2023 року                  |
| МСБО 37 «Резерви, умовні зобов'язання та умовні активи» - поправки стосовно витрат , які мають враховуватись під час оцінки на предмет того, чи є договір обтяжливим   | 1 січня 2023 року                  |
| МСБО 8 « Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки» - поправки стосовно облікових оцінок, визначення бухгалтерських оцінок   | 1 січня 2023 року                  |
| МСБО 12 «Податки на прибуток» - поправка пов'язана з відстроченим податком до активів і зобов'язань, що виникають при розрахунку податку на прибуток   | 1 січня 2023 року                  |
| МСФЗ 16 «Оренда» - поправка стосовно зобов'язання при продажу та зворотна оренда   | 1 січня 2024 року                  |
| МСБО 1 «Подання фінансової звітності» - поправки щодо класифікації зобов'язань як поточні та непоточні   | 1 січня 2024 року                  |
| Поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства» - Продаж або розподіл активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством | Дата набуття чинності не визначена |

Керівництво Установи наразі здійснює оцінку впливу поправок та нових стандартів на фінансову звітність Установи у майбутніх періодах.

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## 4. Процентні та аналогічні доходи

|  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| Проценти за кредитами фізичним особам      | 23 825         | 27 397         |
| Проценти за фінансовим лізингом            | 186 055        | 199 636        |
| Проценти за залишками на поточних рахунках | 5 024          | 1 190          |
|  | <b>214 904</b> | <b>228 223</b> |

## 5. Процентні та аналогічні витрати

|   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| Проценти за випущеними борговими цінними паперами | (354 340)        | (354 340)        |
| Проценти нараховані за орендним зобов'язанням     | (345)            | (1 369)          |
| Амортизація дисконту за випущеними облігаціями    | (35 748)         | (144 560)        |
|   | <b>(390 433)</b> | <b>(500 269)</b> |

## 6. Чисте збільшення (-)/зменшення (+) резервів під знецінення активів

|   | 2022            | 2021          |
|---|-----------------|---------------|
| Кредити фізичним особам   | (35 470)        | 18 774        |
| Кредити банкам  | 0               | 1             |
| Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг | (41 852)        | 1 294         |
| Поточні рахунки в національній валюті   | 45              | 899           |
| Інша дебіторська заборгованість   | (4 258)         | 72            |
|   | <b>(81 535)</b> | <b>21 040</b> |

## 7. Інші доходи

|   | 2022         | 2021          |
|---|--------------|---------------|
| Дохід від передачі майна (квартир, житла) у фінансовий лізинг | -            | 79 415        |
| Дохід від операційної оренди активів (офісне приміщення)      | 125          | 118           |
| Штрафи та пені  | 873          | 7 436         |
| Інші  | 186          | 751           |
|   | <b>1 184</b> | <b>87 720</b> |

Протягом 2022 року Установа обслуговувала договори фінансового лізингу, згідно Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 із змінами та доповненнями.

# ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Станом на 31.12.2022 року всього передано у фінансовий лізинг 2 286 квартир на загальну суму 2 454 млн. грн., у тому числі 2267 квартир на суму 2 438 млн. грн працівникам Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій. За період дії програми повністю погашено 10 договорів фінансового лізингу на загальну суму 8 млн. грн.

Враховуючи повномасштабну агресію росії, звернення лізингодержувачів Національної поліції України та відповідно до Тимчасової процедури взаємодії ДІУ та Національної поліції України щодо житла, переданого у фінансовий лізинг та яке знаходиться на тимчасово окупованих територіях чи районах проведення бойових дій, затвердженої рішенням комісії з реорганізації ДІУ від 28.11.2022 року (протокол №6), Установа призупинила дію договорів фінансового лізингу і договорів про компенсацію частини лізингових платежів за визначенням населеного пункту, як окупованого чи такого де ведуться бойові дії. Тимчасова процедура здійснена відповідно до наказу Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22.12.2022 року № 309 «Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією». Враховуючи Тимчасову процедуру Установа призупинила дію 89 договорів.

Станом на 31.12.2022 року, відповідно до Тимчасової процедури, Установа недоотримала лізингових платежів по договорам фінансового лізингу з відшкодування предмету лізингу на суму 704 тис. грн. та недоотримала винагороду за фінансовим лізингом на суму 2 597 тис. грн.

Станом на 31.12.2022 року на обліку в Установі перебувають 2276 квартир, що передані у фінансовий лізинг на загальну вартістю 2 446 360 тис. грн. Залишок заборгованості за 2276 договорами фінансового лізингу станом на 31.12.2022 складає 1 993 720 тис. грн.

## 8. Витрати на персонал

Витрати на заробітну плату, соціальні внески до державних фондів України, оплачувані річні відпустки та лікарняні, а також премії та винагороди нараховуються у тому році, в якому відповідні послуги надавались працівниками Установи. В Установі відсутнє юридичне або конструктивне зобов'язання здійснювати пенсійні або інші подібні виплати, крім єдиного соціального внеску.

|                        | 2022            | 2021            |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Оплата праці персоналу | (55 945)        | (70 878)        |
| Резерв відпусток       | (5 965)         | (7 786)         |
| Відрахування ECB       | (10 567)        | (12 579)        |
|                        | <b>(72 477)</b> | <b>(91 243)</b> |

## 9. Інші витрати

|   | 2022    | 2021     |
|---|---------|----------|
| Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг | 0       | (79 349) |
| Витрати на обслуговування іпотечних кредитів                                    | (249)   | (377)    |
| Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання                          | (845)   | (105)    |
| Аудиторські послуги   | (0)     | (800)    |
| Відрахування профспілковій організації  | (2 232) | (2 806)  |
| Судовий збір, держмито  | (1 490) | (970)    |
| Плата за надання державних гарантій   | (349)   | (349)    |
| Матеріальні витрати   | (682)   | (789)    |

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Послуги депозитарію   | (291)           | (614)           |
| Послуги по організації торгівлі та зберіганню ЦП            | (0)             | (4)             |
| Витрати на утримання основних засобів та їх поточний ремонт | (136)           | (139)           |
| Витрати на відрядження                                      | (18)            | (109)           |
| Послуги зв'язку   | (209)           | (315)           |
| Послуги банку   | (19)            | (25)            |
| Нотаріальні послуги   | (11)            | (250)           |
| Страхування державного майна                                | (924)           | (1 531)         |
| Послуги з оцінки майна                                      | (2)             | (622)           |
| Витрати на охорону та охорону праці                         | (117)           | (168)           |
| Відшкодування витрат по оренді приміщення                   | (835)           | (805)           |
| Штрафи, пені згідно судових рішень                          | (46 262)        | (28)            |
| Інші  | (4 743)         | (2 788)         |
|   | <b>(59 414)</b> | <b>(92 943)</b> |

#### 10. Податок на прибуток

Нижче представлені компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року:

|   | 2022      | 2021      |
|---|-----------|-----------|
| Поточний податок  |           |           |
| - поточний податок на прибуток                                | -         | -         |
| Відстрочений податок  |           |           |
| - пов'язаний з виникненням та відновленням тимчасових різниць | 40        | 49        |
|   | <b>40</b> | <b>49</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 в Україні в 2022 та 2021 роках:

|   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Бухгалтерський прибуток (збиток) до оподаткування</b>                                  | <b>(394 513)</b> | <b>(357 824)</b> |
| По ставці податку на прибуток, що діє в Україні – 18% (2021 – 18%)                        | -                | -                |
| Витрати, що не зменшують податкову базу   | 48 715           | 2 983            |
| <b>Прибуток до оподаткування в податковому обліку</b>                                     | <b>(345 798)</b> | <b>(354 841)</b> |
| По ставці податку на прибуток, що діє в Україні – 18% (2021 – 18%)                        | -                | -                |
| Витрати (вигоди), що не зменшують податкову базу  | 40               | 49               |
| <b>Доходи (витрати) з податку на прибуток, відображені в звіті про прибутки та збитки</b> | <b>40</b>        | <b>49</b>        |

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Ставка податку на прибуток в 2022 – 18% (2021 – 18%).

**Відстрочений податок**

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

|                      | <b>2022</b>                        |  | <b>2021</b>                          |                                    |  |                                   |
|----------------------|------------------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------------|--|-----------------------------------|
|                      | Відстрочені<br>податкові<br>активи | Відстрочені<br>податкові<br>зобов'язання | Звіт про<br>прибутки<br>та<br>збитки | Відстрочені<br>податкові<br>активи | Відстрочені<br>податкові<br>зобов'язання | Звіт про<br>прибутки<br>та збитки |
| Основні засоби       | -                                  | (154)                                    | 29                                   | -                                  | (183)                                    | 28                                |
| Нематеріальні активи | -                                  | (22)                                     | 11                                   | -                                  | (33)                                     | 21                                |
|                      | <b>-</b>                           | <b>(176)</b>                             | <b>40</b>                            | <b>-</b>                           | <b>(216)</b>                             | <b>49</b>                         |

**11. Грошові кошти та їх еквіваленти**

|   | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Поточні рахунки в національній валюті   | 18 787            | 23 279            |
| Депозитні рахунки в національній валюті | 0                 | 0                 |
| Резерв під знецінення                   | (188)             | (233)             |
|   | <b>18 599</b>     | <b>23 046</b>     |

**Аналіз зміни резервів під знецінення грошових коштів та їх еквівалентів**

|                            | <i>Усього</i>  |
|----------------------------|----------------|
| <b>1 січня 2021 року</b>   | <b>(1 131)</b> |
| Витрати за рік             | -              |
| Списання                   | 898            |
| Використання/сторнування   | -              |
| <b>31 грудня 2021 року</b> | <b>(233)</b>   |
| Витрати за рік             | -              |
| Списання                   | 45             |
| Використання/сторнування   | -              |
| <b>31 грудня 2022 року</b> | <b>(188 )</b>  |

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**12. Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету**

|  | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|--|------------------|------------------|
| Прибуток (збиток) за звітний період  | (394 473)        | (357 775)        |
| Інший дохід (дооцінка необоротних активів)   | -                | -                |
| <b>Сукупний дохід</b>  | <b>(394 473)</b> | <b>(357 775)</b> |
| Нараховано частину чистого прибутку (норматив відрахувань 80% у 2022р., норматив відрахувань 80% у 2021р.) | -                | -                |
| Сплачено до бюджету частину чистого прибутку   | -                | -                |
| Переплата до бюджету частину чистого прибутку, що буде врахована в наступних періодах                      | 5 112            | 5 112            |

**13. Кредити**

|   | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---|------------------|------------------|
| Кредити фізичних осіб   | 427 215          | 457 689          |
| Кредити банків  | 2 404 614        | 2 404 614        |
| Заборгованість фізичних осіб за майно (квартири), що передано у фінансовий лізинг | 1 993 720        | 2 148 508        |
|   | <b>4 825 549</b> | <b>5 010 811</b> |
| Резерв під знецінення   | (2 857 544)      | (2 790 453)      |
|   | <b>1 968 005</b> | <b>2 220 358</b> |

До складу кредитів банків станом на 31.12.2022 року входять:

- розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 2 371 660 тис. грн. (31 грудня 2021 року – 2 371 660 тис. грн.);
- розрахунки за набутими правами вимоги за кредитами, які Установа набула після укладення договорів відступлення права вимоги з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в стадії ліквідації, на загальну суму 32 954 тис. грн. (31 грудня 2021 року – 32 954 тис. грн.).

В процесі аналізу набутого портфелю іпотечних кредитів Установою визначений розмір резерву для фінансових активів, до яких застосовуються вимоги щодо очікуваних кредитних збитків.

**Резерв під знецінення за кредитами**

|                            | Кредити<br>фізичних<br>осіб | Кредити<br>банків  | Фінансови<br>й лізинг | Усього             |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>1 січня 2021 року</b>   | <b>(358 107)</b>            | <b>(2 404 615)</b> | <b>(39 034)</b>       | <b>(2 801 756)</b> |
| Витрати за рік             | -                           | -                  | -                     | -                  |
| Списання                   | -                           | -                  | -                     | -                  |
| Використання/сторнування   | 9 982                       | 1                  | 1 320                 | 11 303             |
| <b>31 грудня 2021 року</b> | <b>(348 125)</b>            | <b>(2 404 614)</b> | <b>(37 714)</b>       | <b>(2 790 453)</b> |
| Витрати за рік             | (25 881)                    | -                  | (41 210)              | (67 091)           |

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

|                            |                  |                    |                 |                    |
|----------------------------|------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Списання                   | -                | -                  | -               | -                  |
| Використання/сторнування   | -                | -                  | -               | -                  |
| <b>31 грудня 2022 року</b> | <b>(374 006)</b> | <b>(2 404 614)</b> | <b>(78 924)</b> | <b>(2 857 544)</b> |

**Аналіз кредитної якості кредитів**

| <b>2022</b>               | <i>Менше 30<br/>днів</i> | <i>Від 31 до<br/>60 днів</i> | <i>Від 61 до<br/>90 днів</i> | <i>Більше 91<br/>днів</i> | <i>Усього</i> |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Кредити</b>            |                          |                              |                              |                           |               |
| - кредити фізичним особам | 52 992                   | 5 299                        | 1 817                        | 367 106                   | 427 214       |
| - кредити банкам          | -                        | -                            | -                            | 2 404 614                 | 2 404 614     |
| - фінансовий лізинг       | 1 808 779                | 7 533                        | 7279                         | 170 129                   | 1 993 725     |
| <b>2021</b>               | <i>Менше 30<br/>днів</i> | <i>Від 31 до<br/>60 днів</i> | <i>Від 61 до<br/>90 днів</i> | <i>Більше 91<br/>днів</i> | <i>Усього</i> |
| <b>Кредити</b>            |                          |                              |                              |                           |               |
| - кредити фізичним особам | 115 612                  | 5 064                        | 1 002                        | 336 011                   | 457 689       |
| - кредити банкам          | -                        | -                            | -                            | 2 404 614                 | 2 404 614     |
| - фінансовий лізинг       | 2 148 013                | -                            | -                            | 495                       | 2 148 508     |

**14. Інші активи**

|   | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Квартири, утримувані для продажу, фінансового лізингу | 5 998             | 4 898             |
| Податок на прибуток                                   | 2 522             | 2 522             |
| Розрахунки за іншими податками                        | 15                | 70                |
| Розрахунки з банками за обслуговування кредитів       | 27                | 7                 |
| Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку    | 5 112             | 5 112             |
| Розрахунки за нарахованими доходами                   | 175 390           | 164 901           |
| Інша дебіторська заборгованість                       | 6 779             | 2 476             |
| Резерв під знецінення                                 | (162 885)         | (148 395)         |
|   | <b>32 958</b>     | <b>31 591</b>     |

Відповідно до Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 (далі – Порядок), Установа купувала квартири (житло), які передані або в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг.

Установа, взаємодіючи з МВС України, структурними підрозділами Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій, отримує перелік необхідного житла та заяви від поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту (заявники), які виявили

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

---

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

бажання отримати його у фінансовий лізинг. Відповідно до переліку необхідного житла Установа купує квартири, які зазначені в заявлі (заявників). Вибір житла та його продавця здійснюється заявником, який має право на забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу, відповідно до вимог Порядку.

З метою реалізації Порядку Установою було затверджено Процедуру надання Державною іпотечною установовою поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житла у фінансовий лізинг від 29 грудня 2018 р. № 136/2, якою було регламентовано порядок придбання та передачі житла у фінансовий лізинг.

На балансі ДІУ станом на 31.12.2022 року обліковується 6 квартир на загальну суму 5 998 тис. грн., які в подальшому будуть передані у фінансовий лізинг поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, іншим громадянам України.

Станом на 01.01.2020 року відсоткова ставка винагороди ДІУ за програмою забезпечення Державною іпотечною установовою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу згідно з Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201 складала 3,8%, з 01.04.2020 року, враховуючи залучення ДІУ по облігаціям серії «F3» та Постанову правління ДІУ №7/2 від 15.01.2020 року, відсоткову ставку затверджено на рівні 15,3%.

Відповідно до Постанови правління ДІУ №296 від 28.08.2020 року з 01.09.2020 року розмір відсоткової ставки винагороди за отримане лізингодержувачем у фінансовий лізинг житло затверджено на рівні 12,5% від залишку несплаченої вартості житла, переданого у фінансовий лізинг в рамках реалізації Порядку №1201. Змінена ставка застосовується для нових угод, а для уже укладених – залишається не змінною на весь період лізингу.

Відсоткова ставка винагороди при передачі у фінансовий лізинг житла (квартир) для інших громадян України з 01.01.2020 року – 15,3%, з 01.04.2020 року – 17,8%.

Протягом 2022 року ставки не змінювались.

Середньозважена ставка за договорами фінансового лізингу на 31.12.2022 року складає 9% річних.

Виконуючи рішення постанов Кабінету Міністрів України від 05 серпня 2009 року №832 та від 27 липня 2011 року №855, Установа здійснювала операції безоплатної передачі квартир, окремим категоріям громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання. Відповідно до МСФЗ чиста вартість реалізації безоплатної передачі квартир дорівнює нулю.

Згідно з наказом Міністерства фінансів України від 19.12.2006 №1213 «Про затвердження Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій і Змін до деяких нормативно-правових актів Міністерства фінансів України з бухгалтерського обліку» рішення правління ДІУ (постанова №28/1 від 14.04.2016 року) Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу.

Станом на 31.12.2022 року на балансі ДІУ обліковується 119 квартир, які були придбані для безоплатної передачі на загальну суму 43 258 тис. грн., та на які нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир у сумі 43 258 тис. грн. За 2022 рік було безоплатно передано Нацгвардії України 1 квартиру на суму 469 тис. грн.

Станом на 31.12.2021 року на балансі обліковується 120 квартир, які були придбані для безоплатної передачі на загальну суму 43 727 тис. грн., та на які нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир у сумі 43 727 тис. грн.

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**15. Нематеріальні активи**

|                                 |  |  |  |  |               |
|---------------------------------|--|--|--|--|---------------|
| <b>Первісна вартість</b>        |  |  |  |  |               |
| Залишок на 01 січня 2021 року   |  |  |  |  | <b>1 412</b>  |
| - надходження                   |  |  |  |  | 11            |
| - вибуття                       |  |  |  |  | -             |
| Залишок на 31 грудня 2021 року  |  |  |  |  | <b>1423</b>   |
| - надходження                   |  |  |  |  | -             |
| - вибуття                       |  |  |  |  | -             |
| Залишок на 31 грудня 2022 року  |  |  |  |  | <b>1 423</b>  |
| <b>Накопичена амортизація</b>   |  |  |  |  |               |
| Залишок на 01 січня 2021 року   |  |  |  |  | <b>(160)</b>  |
| - амортизаційні відрахування    |  |  |  |  | (563)         |
| - вибуття                       |  |  |  |  | -             |
| Залишок на 31 грудня 2021 року  |  |  |  |  | <b>(723)</b>  |
| - амортизаційні відрахування    |  |  |  |  | (500)         |
| - вибуття                       |  |  |  |  | -             |
| Залишок на 31 грудня 2022 року  |  |  |  |  | <b>(1223)</b> |
| <b>Чиста балансова вартість</b> |  |  |  |  |               |
| Залишок на 01 січня 2021 року   |  |  |  |  | <b>1 252</b>  |
| Залишок на 31 грудня 2021 року  |  |  |  |  | <b>700</b>    |
| Залишок на 31 грудня 2022 року  |  |  |  |  | <b>200</b>    |

**16. Основні засоби**

|                                | <i>Будинки,<br/>споруди</i> | <i>Машини та<br/>обладнання</i> | <i>Транспортні<br/>засоби</i> | <i>Інші основні<br/>засоби</i> | <i>Разом</i> |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|
| <b>Первісна вартість</b>       |                             |                                 |                               |                                |              |
| Залишок на 01 січня 2021 року  | 750                         | 3 840                           | 2 653                         | 10                             | 7 253        |
| - надходження                  | -                           | -                               | -                             | -                              | -            |
| - вибуття                      |                             |                                 |                               |                                |              |
| Залишок на 31 грудня 2021 року | 750                         | 3 840                           | 2 653                         | 10                             | 7 253        |
| - надходження                  | -                           | -                               | -                             | -                              | -            |
| - вибуття                      | -                           | -                               | -                             | -                              | -            |
| Залишок на 31 грудня 2022 року | 750                         | 3 840                           | 2 653                         | 10                             | 7 253        |
| <b>Накопичена амортизація</b>  |                             |                                 |                               |                                |              |
| Залишок на 01 січня 2021 року  | (41)                        | (542)                           | (531)                         | (1)                            | (1 115)      |
| - амортизаційні відрахування   | (74)                        | (767)                           | (531)                         | (1)                            | (1 373)      |

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

|                                 |       |         |         |     |         |
|---------------------------------|-------|---------|---------|-----|---------|
| - вибуття                       | -     | -       | -       | -   | -       |
| Залишок на 31 грудня 2021 року  | (115) | (1 309) | (1 062) | (2) | (2 488) |
| - амортизаційні відрахування    | (74)  | (766)   | (531)   | (1) | (1 372) |
| - вибуття                       | -     | -       | -       | -   | -       |
| Залишок на 31 грудня 2022 року  | (189) | (2 075) | (1 593) | (3) | (3 860) |
| <b>Чиста балансова вартість</b> |       |         |         |     |         |
| Залишок на 01 січня 2021 року   | 709   | 3 298   | 2 122   | 9   | 6 138   |
| Залишок на 31 грудня 2021 року  | 635   | 2531    | 1 591   | 8   | 4 765   |
| Залишок на 31 грудня 2022 року  | 561   | 1 765   | 1 060   | 7   | 3 393   |

Станом на 31 грудня 2021 року Установа не має основних засобів, на які обмежені права власності та основних засобів, що передані у заставу для забезпечення зобов'язань, також Установа не має основних засобів які знаходяться у податковій заставі.

В 2022 році переоцінка основних засобів не здійснювалася.

### 17. Актив з права користування

Активи з права користування (оренда офісу) представлені таким чином:

|   | 31.12.2022 | 31.12.2021      |
|---|------------|-----------------|
| <b>Первісна вартість</b>                            |            |                 |
| Початок звітного періоду                            | 20 826     | 18 487          |
| Надходження та модифікація                          | 1 433      | 2 339           |
| Вибуття   | 22 259     | -               |
| <b>Первісна вартість на кінець звітного періоду</b> | <b>0</b>   | <b>20 826</b>   |
| <b>Амортизація</b>                                  |            |                 |
| Початок звітного періоду                            | (17 389)   | (8 974)         |
| Нарахування за період                               | (4 870)    | (8 416)         |
| Списання при вибутті                                | (22 259)   |                 |
| <b>Амортизація на кінець звітного періоду</b>       | <b>(0)</b> | <b>(17 389)</b> |
| <b>Балансова вартість</b>                           | <b>0</b>   | <b>3 437</b>    |

Ставка дисконтування – 17,6% (офіційні статистичні данні НБУ на 20.03.2020 року).

В 2022 році Установа підписала додаткові угоди на зміну строку оренди та умов оплати в період воєнного стану. Відповідно до МСФЗ 16 «Оренда» суб'єкт господарювання проводить повторну оцінку договору чи є договір орендою, або чи містить договір оренду, лише якщо змінюються умови договору. За результатами оцінки зміни умов договору облік оренди відображається як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

За 2022 рік активи з права користування мали наступний вплив на фінансовий результат Установи:

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА  
фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

|  | 31.12.2022     | 31.12.2021      |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Суми визнані у складі прибутків та збитків:</b>   |                |                 |
| Витрати на амортизацію актива з права користування   | (4 870)        | (8 416)         |
| Процентні витрати за орендним зобов'язанням (враховуються у складі процентних та аналогічних витрат) | (345)          | (1 369)         |
| Операційні витрати за договором оренди   | (835)          | (805)           |
| <b>Всього вплив на фінансовий результат</b>  | <b>(6 050)</b> | <b>(10 590)</b> |

**18. Випущені боргові цінні папери**

|                                 | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Облігації, гарантовані державою | 3 064 080        | 3 028 331        |
|                                 | <b>3 064 080</b> | <b>3 028 331</b> |

Станом на 31.12.2022 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

- іменні відсоткові облігації серії «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 093 468 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення грудень 2029р. В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 №961, дію надано квартири, які перебувають у власності Установи, придбані для подальшого продажу або подальшої передачі у фінансовий лізинг за ринковою вартістю 1 204 692 тис. грн.;
  - іменні відсоткові облігації серії «F3» в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 199 341 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 28 грудня 2019 року № 13010-05/286. Термін погашення січень 2030 року.
- В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 28 грудня 2019 року № 13010-05/286 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 №1117, дію надано майнові права на грошові кошти за договорами фінансового лізингу за оціночною вартістю 1 300 114 тис. грн.;
- іменні відсоткові облігації серії "D3" в кількості 7 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 771 271 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128. Термін погашення облігацій серії "D3" грудень 2023 року.

Середньозважена ставка за залученими фінансовими ресурсами на 31.12.2022 року складає 10,76% річних.

Станом на 31.12.2021 року у складі випущених боргових цінних паперів ДІУ:

- іменні відсоткові облігації серії «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 084 432 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11 грудня 2019 року № 13010-05/227. Термін погашення грудень 2029р. В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 11 грудня 2019 року № 13010-05/227 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 №961, дію надано квартири, які перебувають у власності Установи, придбані для подальшого продажу або подальшої передачі у фінансовий лізинг за ринковою вартістю 1 204 692 тис. грн.;

# ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- іменні відсоткові облігації серії «F3» в кількості 13 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 1 190 857 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 28 грудня 2019 року № 13010-05/286. Термін погашення січень 2030 року.

В якості забезпечення виконання зобов'язання за Державною гарантією від 28 грудня 2019 року № 13010-05/286 відповідно до умов, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.2019 №1117, дію надано майнові права на грошові кошти за договорами фінансового лізингу за оціночною вартістю 1 300 114 тис. грн.;

- іменні відсоткові облігації серії "D3" в кількості 7 934 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, балансовою вартістю 753 042 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26 грудня 2013 року №15010-03/128. Термін погашення облігацій серії "D3" грудень 2023 року.

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 26.12.2013 року №15010-03/127 (далі – Договір) Міністерство фінансів України виконало 11.03.2021 р. та 13.04.2021 р. гарантійні зобов'язання за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128, а саме: сплатило за іменні відсоткові облігації серії "B3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. та серії "C3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн. (Примітка 21).

На Установу накладаються обмеження, що стосуються випуску цінних паперів. Так, не допускається розміщення облігацій для формування і поповнення статутного капіталу Установи, а також покриття збитків від господарської діяльності шляхом зарахування доходу від продажу облігацій як результату поточної господарської діяльності.

Установа має право розміщувати відсоткові та/або дисконтні облігації на суму, яка не перевищує трикратного розміру власного капіталу або розміру забезпечення, що надається їй з цією метою третіми особами. На відсоткові облігації Установи, які гарантовані державою, це обмеження не поширюється.

Нижче представлена номінальна вартість облігацій ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії станом на кінець звітного періоду та відсоткова ставка за випущеними борговими цінними паперами:

|  | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|--|------------------|------------------|
|  | Сума, тис. грн.  | Ставка, %        |
|  | Сума, тис. грн.  | Ставка, %        |
| <b>державна гарантія 2013 року №15010-03/128</b> |                  |                  |
| серія "D3"                                       | 793 400          | 10               |
| <b>державна гарантія 2019 року №13010-05/227</b> |                  |                  |
| серія "E3"                                       | 1 200 000        | 11               |
| <b>державна гарантія 2019 року №13010-05/286</b> |                  |                  |
| серія "F3"                                       | 1 300 000        | 11               |
|  | <b>3 293 400</b> | <b>3 293 400</b> |

Відповідно до постанови КМУ від 8 вересня 2021 р. № 945 «Про затвердження порядку здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» та на виконання вимог «Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств, облігацій міжнародних фінансових організацій та їх обігу», затвердженого рішенням НКЦПФР від 27.12.2013 № 2998 та «Положення про порядок здійснення емісії облігацій

# ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

підприємств та їх обігу», затвердженого рішенням НКЦПФР від 21.06.2018 №425, здійснено зупинення обігу облігацій серії «D3», «E3» та «F3» з 22.11.2021 року.

## 19. Заборгованість за орендним зобов'язанням

|  | 31.12.2022 | 31.12.2021   |
|--|------------|--------------|
| Заборгованість за орендним зобов'язанням | 0          | 4 627        |
|  | <b>0</b>   | <b>4 627</b> |

Поточна заборгованість за орендним зобов'язанням відповідно до договору оренди офісного приміщення станом на 31.12.2022 року – 0 тис. грн. (станом на 31.12.2021 року – 4 627 тис. грн.), довгострокова заборгованість відсутня. (Примітка 17).

## 20. Інші зобов'язання

|  | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|--|------------------|------------------|
| Нараховані до сплати відсотки за випущеними борговими цінними паперами | 75 486           | 111 217          |
| Резерв на оплату відпусток   | 10 067           | 8 721            |
| Аванси отримані  | 5 515            | 9 404            |
| Міністерство фінансів України (Державний бюджет України)               | 1 953 334        | 1 812 152        |
| Інші   | 255              | 514              |
|  | <b>2 044 657</b> | <b>1 942 008</b> |

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 28.12.2019 р. №13010-05/285 Міністерство фінансів за Державною гарантією від 28.12.2019 р. №13010-05/286 у червні та грудні 2022 року сплатило відсотки на загальну суму 141 182 тис. грн. за облігаціями серії «F3».

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 26.12.2013 року №15010-03/127 (далі – Договір) Міністерство фінансів України за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128 сплатило у 2021 році за іменні відсоткові облігації серії "В3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. та серії "С3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн.

Також, на виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 28.12.2019 р. №13010-05/285 Міністерство фінансів за Державною гарантією від 28.12.2019 р. №13010-05/286 у 2021 році сплатило відсотки в розмірі 141 182 тис. грн. за облігаціями серії «F3».

Державна іпотечна установа, в свою чергу, у 2021 році погасила борг в розмірі 70 591 тис. грн. за облігаціями серії «F3».

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 11.12.2019 р. №13010-05/226 Міністерство фінансів за Державною гарантією від 11.12.2019 р. №13010-05/227 у 2021 році сплатило відсотки в розмірі 65 161 тис. грн. за облігаціями серії «E3».

## 21. 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 за поданням Міністерства фінансів України в порядку визначеному законодавством.

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

---

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Відповідно до Статуту Установи, що затверджений наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 р. №43 станом на 31.12.2022 року розмір статутного капіталу Установи становить 2 355 660 тис. грн. (31 грудня 2021 року – 2 355 660 тис. грн.).

Формування статутного капіталу Установи було здійснено в повному обсязі грошовими коштами.

### **Вилучений капітал**

Станом на 31.12.2022 року вилучений капітал Установи складає 51 608 тис. грн. (31 грудня 2021 року – 51 608 тис. грн.), що складається із суми уцінки квартир, безоплатно переданих окремим категоріям громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, відповідно до рішення постанов Кабінету Міністрів України від 05 серпня 2009 року №832 та від 27 липня 2011 року №855.

### **Капітал у дооцінках**

Станом на 31.12.2022 року капітал у дооцінках Установи становить 1 944 тис. грн. (31 грудня 2021 року – 1 944 тис. грн.).

Для визначення справедливої вартості необоротних активів, та для відображення її у фінансовій звітності, відповідно до стандартів МСФЗ, Установою була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності. Дата здійснення оцінки: станом на 01.01.2020 року, яка базується на Міжнародних стандартах оцінки, МСФЗ 16 «Основні засоби».

В результаті прийняття оцінки вартості необоротних активів здійснено дооцінку на суму 1 944 тис. грн., яку відображену у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.

### **Резервний фонд**

Станом на 31.12.2022 року резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2021 року – 11 918 тис. грн.). Відповідно до ст.30 Статуту Установи формування резервного фонду здійснюється у розмірі не менш як 5% суми чистого прибутку, який залишається у розпорядженні Установи за результатами звітного періоду після сплати всіх зобов'язань, у тому числі податків, зборів (обов'язкових платежів), строк погашення яких настав. Установа за 2022 рік відрахувань до резервного фонду не здійснювала і не використовувала резервний фонд.

### **Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)**

Станом на 31.12.2022 року непокритий збиток Установи становить 5 403 672 тис. грн. (станом на 31.12.2021 року – 5 009 199 тис. грн.). Установа за 2022 рік отримала збиток 394 473 тис. грн.

### **Власний капітал**

Станом на 31.12.2022 року власний капітал Установи має від'ємне значення та відображені у сумі 3 107 887 тис. грн. (станом на 31.12.2021 року від'ємне значення 2 691 285 тис. грн.).

Від'ємне значення власного капіталу сформоване за рахунок отриманих збитків, що в основному пов'язані з прийняттям та застосуванням МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти». Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею «Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів». Сума резерву під знецінення активів станом на 31.12.2022 року складає 3 020 617 тис. грн. (станом на 31.12.2021 року 2 939 081 тис. грн.)

## **22. Справедлива вартість**

Справедлива вартість фінансових інструментів визначена як ціна, яка була б отримана за продаж активу чи сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. При оцінці справедливої вартості фінансових інструментів Установа використовує різні методи і робить припущення, виходячи з ринкових умов, актуальних на звітну дату.

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Балансова вартість фінансових активів і зобов'язань зі строком погашення менше одного року, за вирахуванням будь яких очікуваних коригувань, вважається їх справедливою вартістю. Справедлива вартість довгострокових фінансових зобов'язань оцінюється за допомогою дисконтування майбутніх грошових потоків за договорами з поточною ринковою відсотковою ставкою, доступною для Установи за аналогічними фінансовими інструментами. Для визначення ставки дисконтування Установа використовує офіційні статистичні дані НБУ (<https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#2fs>) на дату здійснення операції, за посиланням, розділ Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту).

**Справедлива вартість та рівні ієрархії вхідних даних, що використовувалися для методів оцінки активів та зобов'язань за 2022 рік**

(тис. грн.)

|  | Справедлива вартість за різними моделями оцінки |  | Усього справедлива вартість | Усього балансова вартість |
|--|---|--|-----------------------------|---------------------------|
|  | ринкові котирування (рівень 1)                  | модель оцінки, що використовує спостережні дані (рівень 2)                           |                             |                           |
|  |   | модель оцінки, що використовує показники, не підтвержені ринковими даними (рівень 3) |                             |                           |

**АКТИВИ**

|                                 |               |              |                  |                  |                  |
|---------------------------------|---------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 18 599        | -            | -                | 18 599           | 18 599           |
| Кредити,                        | -             | -            | 1 968 005        | 1 968 005        | 1 968 005        |
| Інші активи                     | --            | -            | 32 958           | 32 958           | 32 958           |
| Нематеріальні активи            | --            | -            | 200              | 200              | 200              |
| Основні засоби                  | --            | 3 393        | -                | 3 393            | 3 393            |
| <b>Усього активів</b>           | <b>18 599</b> | <b>3 393</b> | <b>2 001 163</b> | <b>2 023 155</b> | <b>2 023 155</b> |

**ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**

|                                    |          |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Випущені боргові цінні папери      | --       | 3 064 080        | -                | 3 064 080        | 3 064 080        |
| Інші зобов'язання                  | -        | -                | 2 044 657        | 2 044 657        | 2 044 657        |
| Відстрочені податкові зобов'язання | -        | -                | 176              | 176              | 176              |
| <b>Усього зобов'язань</b>          | <b>-</b> | <b>3 064 080</b> | <b>2 044 833</b> | <b>5 108 913</b> | <b>5 108 913</b> |

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Справедлива вартість та рівні ієрархії вхідних даних, що використовувалися для методів оцінки активів та зобов'язань за 2021 рік**

(тис. грн.)

| Справедлива вартість за різними моделями оцінки | Усього<br>справедлива<br>вартість | Усього<br>балансова<br>вартість |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|
|---|-----------------------------------|---------------------------------|

| рінкові<br>котирування<br>(рівень 1) | модель<br>оцінки, що<br>використо-<br>вuje<br>спостережні<br>дані<br>(рівень 2) | модель оцінки,<br>що використо-<br>вuje показники,<br>не<br>підтверджені<br>рінковими<br>даними<br>(рівень 3) |
|--------------------------------------|---|---|
|--------------------------------------|---|---|

**АКТИВИ**

|                                    |               |              |                  |                  |                  |
|------------------------------------|---------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Грошові кошти та їх<br>еквіваленти | 23 046        | -            | -                | 23 046           | 23 046           |
| Кредити,                           | -             | -            | -                | 2 220 358        | 2 220 358        |
| Інші активи                        | -             | -            | -                | 31 591           | 31 591           |
| Нематеріальні активи               | -             | -            | -                | 700              | 700              |
| Основні засоби                     | -             | 4 765        | -                | 4 765            | 4 765            |
| <b>Усього активів</b>              | <b>23 046</b> | <b>4 765</b> | <b>2 252 649</b> | <b>2 280 460</b> | <b>2 280 460</b> |

**ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**

|                                       |          |                  |                  |                  |                  |
|---------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Випущені боргові цінні<br>папери      | --       | 3 028 331        | 0                | 3 028 331        | 3 028 331        |
| Інші зобов'язання                     | -        | -                | -                | 1 942 008        | 1 942 008        |
| Відстрочені податкові<br>зобов'язання | -        | -                | -                | 216              | 216              |
| <b>Усього зобов'язань</b>             | <b>-</b> | <b>3 028 331</b> | <b>1 942 224</b> | <b>4 970 555</b> | <b>4 970 555</b> |

# ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## 23. 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 станом за 2022 рік включено надходження грошових коштів на загальну суму 511 тис. грн. (за 2021 – 2 082 тис. грн.) із них:

- перерахування коштів від ВДВС згідно рішень суду - 12 тис. грн. (за 2021 – 39 тис. грн.);
- повернення помилково сплачених грошових коштів, інші надходження – 10 тис. грн. (за 2021 – 1116 тис. грн.);
- надходження від операційної оренди – 172 тис. грн. (за 2021 – 120 тис. грн.);
- цільове фінансування – отримані від ФСС лікарням – 301 тис. грн. (за 2021 – 805 тис. грн.);
- надходження штрафів, пені – 16 тис. грн. (за 2021 – 2 тис. грн.).

До складу статті «Інші платежі» Звіту про рух грошових коштів станом за 2022 рік включено надходження грошових коштів на загальну суму 48 705 тис. грн. (за 2021 – 3 136 тис. грн.) із них :

- сплату внесків профспілковій організації – 2 447 тис. грн. (за 2021 – 3 084 тис. грн.);
- сплата штрафів, пені, інфляційних згідно судових рішень – 46 231 тис. грн. (за 2021 – 28 тис. грн.);
- інші платежі – 27 тис. грн. (за 2021 – 24 тис. грн.);

На грошові кошти на поточному рахунку у банку нараховують відсотки за плаваючою ставкою, що ґрунтуються на щоденних ставках за банківськими депозитами.

Орендні платежі відображені у Звіті про рух грошових коштів наступним чином:

- платежі за орендою офісного приміщення, платежі за орендою малоцінних об'єктів, відображені у складі грошових потоків від операційної діяльності.

## 24. Аналіз строків погашення активів і зобов'язань

| 31 грудня 2022 року                | Mенше<br>12 місяців | Більше<br>12 місяців | Всього           |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
|                                    |                     |                      |                  |
| <b>Активи</b>                      |                     |                      |                  |
| Грошові кошти та їх еквіваленти    | 18 599              | -                    | 18 599           |
| Кредити                            | 166 761             | 1 801 244            | 1 968 005        |
| Інші активи                        | 32 958              | -                    | 32 958           |
| Нематеріальні активи               | -                   | 200                  | 200              |
| Основні засоби                     |                     | 3 393                | 3 393            |
| <b>Всього активи</b>               | <b>218 318</b>      | <b>1 804 837</b>     | <b>2 023 155</b> |
| <b>Зобов'язання</b>                |                     |                      |                  |
| Випущені боргові цінні папери      | 771 271             | 2 292 809            | 3 064 080        |
| Інші зобов'язання                  | 2 044 657           | -                    | 2 044 657        |
| Відстрочені податкові зобов'язання | -                   | 176                  | 176              |
| <b>Всього зобов'язання</b>         | <b>2 815 928</b>    | <b>2 292 985</b>     | <b>5 108 913</b> |
| 31 грудня 2021 року                | Mенше<br>12 місяців | Більше<br>12 місяців | Всього           |
|                                    |                     |                      |                  |
| <b>Активи</b>                      |                     |                      |                  |

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

|  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти          | 23 046           | -                | 23 046           |
| Кредити                                  | 183 191          | 2 037 167        | 2 220 358        |
| Інші активи                              | 31 591           | -                | 31 591           |
| Нематеріальні активи                     | -                | 700              | 700              |
| Основні засоби                           | -                | 4 765            | 4 765            |
| Актив з права користування               | 3 437            | -                | 3 437            |
| <b>Всього активи</b>                     | <b>241 265</b>   | <b>2 042 632</b> | <b>2 283 897</b> |
| <b>Зобов'язання</b>                      |                  |                  |                  |
| Випущені боргові цінні папери            | -                | 3 028 331        | 3 028 331        |
| Заборгованість за орендним зобов'язанням | 4 627            | -                | 4 627            |
| Інші зобов'язання                        | 1 942 008        | -                | 1 942 008        |
| Відстрочені податкові зобов'язання       | -                | 216              | 216              |
| <b>Всього зобов'язання</b>               | <b>1 946 635</b> | <b>3 028 547</b> | <b>4 975 182</b> |

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

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

### **25.1. Судові позови**

В Установі створена та ефективно працює система щодо погашення простроченої заборгованості за кредитними договорами. Елементами такої системи є Комітет з питань проблемних боргів, Департамент активних операцій, Департамент правового та адміністративного забезпечення та Управління по роботі з проблемними боргами.

Комітет з питань проблемних боргів є постійно діючим колегіальним органом, який створено з метою визначення шляхів та засобів врегулювання проблемної кредитної заборгованості юридичних та фізичних осіб перед Установою.

В межах своїх повноважень Комітет виконує такі функції:

- виявляє причини виникнення проблемних боргів;
- розглядає відповідність обліку проблемної заборгованості та розміру сформованих резервів за нею встановленим правилам;
- визначає шляхи та засоби врегулювання проблемної заборгованості;
- розглядає наслідки заходів, проведених для погашення проблемних боргів;
- розглядає інформацію про настання подій, що можуть призвести до визнання заборгованості безнадійною.

Департамент активних операцій здійснює контроль за погашенням позичальниками заборгованості відповідно до умов кредитних договорів і, при виникненні прострочення, проводить первинну роботу з боржниками щодо її погашення. У випадку, коли є ознаки того, що прострочена заборгованість є проблемною, питання щодо визначення шляхів та засобів врегулювання такої заборгованості виноситься на розгляд Комітету з питань проблемних боргів. Якщо прострочена заборгованість рішенням Комітету визнана проблемною, Департамент активних операцій передає кредитну справу позичальника до Управління по роботі з проблемними боргами для здійснення заходів щодо погашення боргу. Основним завданням Управління по роботі з проблемними боргами є здійснення заходів для погашення заборгованості, що визнана проблемною. В межах своїх повноважень Управління по роботі з проблемними боргами виконує такі функції:

- проводить аналіз причин виникнення проблемного боргу та вивчає результати заходів, проведених Установою для погашення простроченої заборгованості;
- розробляє та здійснює заходи, спрямовані на врегулювання проблемної заборгованості;
- проводить інвентаризацію проблемних боргів та наданого за ними забезпечення;
- контролює процедури та результати претензійно-позовної роботи щодо примусового стягнення проблемної заборгованості;
- здійснює контроль за процедурями та результатами реалізації заставного майна.

У разі, якщо Комітетом прийнято рішення щодо початку претензійно-позовної роботи з боржником для стягнення простроченої заборгованості у примусовому порядку, відповідні документи та розрахунки передаються до Департаменту правового та адміністративного забезпечення.

Переважна більшість судових рішень за справами про стягнення заборгованості з фізичних осіб-позичальників є прийнятими на користь Установи (ймовірність задоволення позову вище 75%). На даний час за ними проводяться виконавчі дії, які мають на меті реалізацію майна боржника чи предмету забезпечення та погашення заборгованості.

Установа докладає максимальних зусиль для задоволення позовів Установи за справами про стягнення заборгованості з банків, визнаних неплатоспроможними, а також з юридичних осіб за кредитами, права вимоги за якими були набуті Установою в процесі звернення стягнення на заставу у банків, визнаних неплатоспроможними. Після набрання чинності відповідними судовими рішеннями Установою будуть проводитись дії по реалізації заставного майна або підписання із боржниками додаткових угод з метою реструктуризації кредитних зобов'язань. Більш докладно зазначене описано у примітці до фінансових звітів

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

3.2. Істотні облікові судження, оціночні значення та припущення, параграф «Припущення щодо результатів розгляду судових справ».

## 25.2 Оренда

З 2019 року в Установі почав діяти новий договір оренди нерухомості строком дії більше ніж 3 роки. При укладенні договору оренди нерухомості на Установу не накладались будь-які обмеження. Згідно з договором оренди нерухомості (нежиле приміщення) відповідно до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» Установа визнала актив у формі права користування та зобов'язання з оренди. Ставка дисконтування – 17,6% (офіційні статистичні данні НБУ). Примітка 17.

Враховуючи воєнний стан у країні з орендодавцем підписана додаткова угода з оренди офісного приміщення на 2023 рік. Платежі за оренду згідно додаткової угоди можуть змінюватись в залежності від економічного та воєнного стану у країні. Договір можливо подовжити.

Нижче представлена інформація про майбутні мінімальні виплати по договору операційної оренди:

|                         | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Менше одного року       | 7 561        | 4 815        |
| Від року до п'яти років | -            | -            |
|                         | <b>7 561</b> | <b>4 815</b> |

## 26. Розкриття інформації про пов'язані сторони

Згідно з МСБО 24 пов'язані сторони — сторони вважаються зв'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною. Операція зі зв'язаною стороною — обмін ресурсами або зобов'язаннями між зв'язаними сторонами незалежно від того, чи призначається ціна.

При розгляді взаємовідносиножної можливої пов'язаної сторони особлива увага надається змісту відносин, а не лише їх юридичній формі.

### Відносини контролю

Єдиним засновником та власником Установи є Держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2019 року № 1054 «Деякі питання Державної іпотечної установи», ДІУ було віднесено до сфери управління Міністерства фінансів України, а з 02.12.2021 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №1285 від 02.12.2021 року до сфери управління Міністерства економіки України.

Таким чином, Міністерство економіки України має суттєвий вплив на Установу. Органами управління Установи до 08.09.2021 виступали наглядова рада і правління. Персональний склад наглядової ради затверджувався Міністерством фінансів України.

Відповідно абз.2 п.5 Порядку здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року №945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія», з дня затвердження персонального складу комісії з реорганізації ДІУ повноваження наглядової ради та правління Державної іпотечної установи припиняються.

Постановою Кабінету Міністрів України від 02.12.2021 року № 1265 «Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» встановлено передати цілісний майновий комплекс Державної іпотечної установи із сфери управління

# ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки України. Також, цією постановою передаються повноваження з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі ПрАТ «Укрфінжитло» Міністерству економіки України.

Відповідно, операції та залишки за розрахунками з пов'язаними сторонами складаються з операцій з державою, в особі органів державної влади, які контролюють Установу, з українськими компаніями, що пов'язані з державою (як безпосередньо, так і опосередковано знаходяться під контролем і суттєвим впливом держави), а також іншими пов'язаними особами, що включають провідний управлінський персонал Установи; керівника юридичної особи, яка має істотну участь в Установі; споріднену особу Установи; афілійовану особу Установи; керівника, контролера спорідненої особи Установи; керівника, контролера афілійованої особи Установи; членів сім'ї фізичної особи, яка є провідним управлінським персоналом Установи, керівником, контролером спорідненої особи, керівником, контролером афілійованої особи (членами сім'ї фізичної особи вважаються її чоловік (дружина), діти або батьки як фізичної особи, так і її чоловіка (дружини), а також чоловік (дружина) будь-кого з дітей або батьків фізичної особи); юридичну особу, в якій члени сім'ї фізичної особи, яка є провідним управлінським персоналом Установи, керівником, контролером спорідненої особи, керівником, контролером афілійованої особи, є керівниками або контролерами.

Провідний управлінський персонал Установи – голова та члени комісії з реорганізації Установи, головний бухгалтер Установи, керівник підрозділу внутрішнього аудиту Установи, керівники та члени колегіальних органів Установи (комітетів).

Згідно з наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 року № 527 «Про реорганізацію Державної іпотечної установи», затверджено персональний склад комісії з реорганізації Державної іпотечної установи.

Наказом Міністерства економіки України від 16.01.2023 року №334 « Про внесення змін до складу комісії з реорганізації Державної іпотечної установи» внесені зміни до складу комісії з реорганізації ДІУ. До складу комісії включено працівників ДІУ, представників Укрфінжитла, Міністерства економіки України, Головного управління ДПС у м. Києві, Фонду державного майна України.

Грошова винагорода та інші виплати членам комісії, які не є працівниками ДІУ, не передбачені.

Загальна сума винагороди провідному управлінському персоналу Установи включена до адміністративних витрат за 2022 рік та аналогічний період минулого року, представлена таким чином:

## Винагорода основному управлінському персоналу

|   | 2022 р.                            |   | 2021 р.                            |                                       |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------------------|
|   | <i>Короткострокові<br/>виплати</i> | <i>Інші<br/>довгострокові<br/>виплати</i> | <i>Короткострокові<br/>виплати</i> | <i>Інші довгострокові<br/>виплати</i> |
| <i>Винагорода провідному<br/>управлінському<br/>персоналу</i> | <b>25 844</b>                      | <b>4 003</b>                              | <b>31 894</b>                      | <b>3 132</b>                          |

Враховуючи вимоги МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» суб'єкт господарювання, пов'язаний з органами влади, а саме суб'єкт господарювання, який контролюється, перебуває під спільним контролем або суттєвим впливом органу влади, у тому числі органи влади та особи, державної форми власності та державні підприємства є пов'язаними особами з Установою.

Протягом звітного періоду Установа здійснювала такі операції з іншими суб'єктами господарювання, що контролюються державою: відкриття рахунків та розміщення коштів на них, погашення та виплату відсотків

**ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА**

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

за емітованими Установою облігаціями. Зазначені операції є звичайними та здійснювалися Установою на ринкових умовах.

**Кошти в суб'єктах господарювання, що контролюються державою**

Залишки та операції з підприємствами під спільним контролем держави складають:

|   | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---|-------------|-------------|
| <b>Залишки на кінець звітного періоду</b>   |             |             |
| Грошові кошти та їх еквіваленти   | 18 705      | 22 860      |
| Випущені боргові цінні папери (номінальна вартість)                               | 3 293 400   | 3 293 400   |
| Заборгованість перед Міністерством фінансів України<br>(Державний бюджет України) | 1 953 334   | 1 812 152   |
| <b>Операції протягом звітного періоду</b>   |             |             |
| Процентні доходи  | 5 024       | 1 190       |
| Доходи від утримання державних цінних паперів                                     | -           | -           |
| Процентні витрати по випущених боргових цінних паперах                            | (354 340)   | (354 340)   |

**Частина чистого прибутку, що перераховується до бюджету**

Станом на 31.12.2022 року частина чистого прибутку не нарахувалась та не виплачувалась до бюджету.

Розрахунки з бюджетом за частиною чистого прибутку станом на 31.12.2022 року становлять переплату на суму 5 112 тис. грн. (31 грудня 2021 року – 5 112 тис. грн.). Переплата по частині чистого прибутку, що перераховується до бюджету, буде врахована у наступних звітних періодах.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## Управління ризиками

### 27. Введення

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.

Ідентифікація ризику - це процес визначення ризику, з яким пов'язані окремі операції, групи операцій чи вид діяльності ДІУ. Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- процентний ризик;
- ринковий ризик;
- операційний ризик;
- ризик репутації (репутаційний);
- стратегічний;
- комплаєнс-ризик.

В ДІУ забезпечено 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 ДІУ.

До процесу управління ризиками залучені такі функціональні та структурні підрозділи ДІУ, як комісія з реорганізації, у межах своїх повноважень.

У процесі управління ризиками правління ДІУ делегує частину своїх функцій, повноважень профільним комітетам і комісіям.

Зокрема в системі управління ризиків установи комітети здійснюють наступні функції:

- до компетенції Комітету з питань проблемних боргів належить прийняття рішень щодо здійснення заходів для врегулювання проблемної кредитної заборгованості юридичних та фізичних осіб перед Установою, а також прийняття рішень щодо визнання заборгованості безнадійною;
- основними завданнями Комітету з управління активами і пасивами є формування та реалізація політики ДІУ стосовно здійснення активно-пасивних операцій; визначення стратегії діяльності ДІУ на середньостроковий та довгостроковий періоди; регламентування проведення активних і пасивних операцій; – планування фінансових потоків ДІУ;
- основними завданнями Кредитно-інвестиційного комітету є формування та реалізація кредитної та інвестиційної політики ДІУ; забезпечення виконання принципу колегіальності під час прийняття рішень і належного обґрунтування доцільності здійснення ДІУ операцій, які мають кредитний ризик.

В ДІУ розподілені функції і повноваження з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами. Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи ДІУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**27.1. Кредитний ризик**

Кредитний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання боржником /лізингодержувачем/ контрагентом узятих на себе зобов'язань відповідно до умов договору.

Кредитний ризик присутній там, де результат залежить від діяльності контрагента, емітента, позичальника чи лізингодержувача. Він виникає кожного разу, коли ДІУ надає кошти, бере зобов'язання про їх надання, інвестує кошти або іншим чином ризикує ними відповідно до умов договорів.

ДІУ створює ефективну систему управління кредитним ризиком, що забезпечує своєчасні та адекватні процедури з виявлення, вимірювання, моніторингу, звітування, контролю і пом'якшення кредитного ризику як на індивідуальній, так і на портфельній основі.

Заходи з управління кредитним ризиком включають:

- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- оцінка фінансового стану банків та юридичних осіб щодо можливості виконати взятих на себе зобов'язань для реалізації стандартів, програм Установи;
- оцінка фінансового стану фізичних осіб шляхом визначення кредитоспроможності (платоспроможності) при операціях з надання фінансового лізингу та, у разі необхідності (наприклад: іпотечне кредитування Установою фізичних осіб), інших кількісних та якісних показників;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів, розміщення депозитів;
- формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів;
- встановлення обмежень на проведення операцій, що генерують кредитний ризик;
- встановлення додаткових вимог, до кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки, лізингу;
- встановлення та перегляд лімітів на операції;
- установлення внутрішніх обмежень, здійснення зворотного відступлення банками.

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), у тому числі за рахунок коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів, здійснення операцій фінансового лізингу об'єктів житлової нерухомості.

На даний час ДІУ здійснює лише операції з надання фінансового лізингу, згідно з Порядком забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201. Цим Порядком визначені граничні межі вартості житла, суми та порядок компенсації лізингових платежів на умовах тристороннього договору, що укладається між ДІУ, заявником та відповідним органом забезпечення житлом. Договором визначається механізм компенсації частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел.

Кредитний рейтинг фінансових установ, з якими працює Установа, згідно з міжнародними рейтингом агентства Fitch, наступний:

| <i>Назва фінансової установи</i> | <i>Міжнародний кредитний рейтинг</i> | <i>2022</i> | <i>2021</i> |
|----------------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Залишки грошових коштів</b>   |                                      |             |             |
| ПАТ КБ «Приват банк»             | CC                                   | 2           | 2           |
| ПАТ АБ «Укргазбанк»              | CC                                   | 6 545       | 21 895      |
| АТ «Ощадбанк»                    | CC                                   | 818         | 909         |
| АТ «Укрексімбанк»                | CC                                   | 11 152      | 45          |

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

|                              |               |        |        |
|------------------------------|---------------|--------|--------|
| Інші залишки грошових коштів | Не визначений | 82     | 195    |
| Всього                       |               | 18 599 | 23 046 |

Станом на 01.01.2023 року міжнародне рейтингове агентство Fitch Ratings підтвердило довгостроковий рейтинг дефолту емітента (РДЕ) України в іноземній валюті на рівні "СС". Підтвердження довгострокового РДЕ України в іноземній валюті на рівні "СС" відображає думку Fitch про ймовірну подальшу реструктуризацію комерційного боргу в іноземній валюті, враховуючи масштаби економічної шкоди від війни з росією і пов'язану з цим значну фінансову шкоду.

**27.2. Ризик ліквідності**

Ризики ліквідності – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неспроможності Установи забезпечувати фінансування зростання активів та/або виконання своїх зобов'язань у належні строки.

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

Установа для себе виділяє наступні види ризиків ліквідності:

- ризик неплатоспроможності установи, як ризик не виконати власні зобов'язання;
- ризик ринкової ліквідності, як ризик неможливості залучити або надати кошти на ринку за прийнятними умовами;
- ризик балансової ліквідності, як незбалансованість грошових потоків установи у часі.

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

- GAP – аналіз;
- складання бюджету ДІУ та проводження діяльності виключно в межах такого бюджету;
- застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності, ведення платіжного календаря.

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

| 2022                    | На вимогу | Менше 1 року | Від 1 до 2 років | Від 2 до 3 років | Більше 3 років | Усього    |
|-------------------------|-----------|--------------|------------------|------------------|----------------|-----------|
| Фінансові активи        | 29 875    | 170 085      | 163 945          | 164 735          | 4 315 695      | 4 844 335 |
| Грошові кошти           | 18 787    | -            | -                | -                | -              | 18 787    |
| Кредити:                | 11 088    | 170 085      | 163 945          | 164 735          | 4 315 695      | 4 825 548 |
| кредити фізичним особам | 5 947     | 25 376       | 15 525           | 12 247           | 368 119        | 427 214   |
| Фінансовий лізинг       | 5 141     | 144 709      | 148 420          | 152 488          | 1 542 962      | 1 993 720 |
| Інші                    | -         | -            | -                | -                | 2 404 614      | 2 404 614 |

|                        |           |         |   |   |           |           |
|------------------------|-----------|---------|---|---|-----------|-----------|
| Фінансові зобов'язання | 2 044 658 | 793 400 | - | - | 2 500 000 | 5 240 035 |
|------------------------|-----------|---------|---|---|-----------|-----------|

## ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

|  |                      |                         |                             |                             |                           |
|--|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Випущені цінні<br>папери               | -                    | 793 400                 | -                           | 2 500 000                   | 3 293 400                 |
| Інші                                   | 2 044 658            | 0                       | -                           | -                           | 20 44 658                 |
| <b>Усього</b>                          | <b>(2 014 783)</b>   | <b>(623 315)</b>        | <b>163 945</b>              | <b>164 735</b>              | <b>1 815 695</b>          |
| <b>2021</b>                            | <i>На<br/>вимогу</i> | <i>Менше 1<br/>року</i> | <i>Від 1 до<br/>2 років</i> | <i>Від 2 до<br/>3 років</i> | <i>Більше 3<br/>років</i> |
| Фінансові активи                       | 40 161               | 193 470                 | 174 153                     | 163 945                     | 4 462 360                 |
| Грошові кошти                          | 23 278               | -                       | -                           | -                           | 23 278                    |
| Кредити:<br>кредити фізичним<br>особам | 16 883               | 193 470                 | 174 153                     | 163 945                     | 4 462 360                 |
|  | 4 438                | 43 193                  | 25 376                      | 15 525                      | 369 157                   |
| Фінансовий лізинг                      | 12 445               | 150 277                 | 148 777                     | 148 420                     | 1 688 589                 |
| Інші                                   | -                    | -                       | -                           | -                           | 2 404 614                 |
| <b>Фінансові<br/>зобов'язання</b>      | <b>1 942 008</b>     | <b>4 627</b>            | <b>793 400</b>              | <b>-</b>                    | <b>2 500 000</b>          |
| Випущені цінні<br>папери               | -                    | -                       | 793 400                     | -                           | 2 500 000                 |
| Інші                                   | 1 942 008            | 4 627                   | -                           | -                           | -                         |
| <b>Усього</b>                          | <b>(1 901 847)</b>   | <b>188 743</b>          | <b>(619 247)</b>            | <b>163 945</b>              | <b>1 962 360</b>          |
|  |                      |                         |                             |                             | <b>( 205 946)</b>         |

**27.3. Ринкові ризики**

Ринкові ризики - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок несприятливої зміни курсів іноземних валют, процентних ставок, вартості фінансових інструментів.

Ринкові ризики включають такі ризики:

- ризик дефолту, який виникає через невиконання емітентом боргового цінного папера або іншого інструменту, що міститься в торговому портфелі Установи, своїх контрактних зобов'язань. ДІУ уникає зазначеного ризику;
- процентний ризик торгової портфеля, який виникає через несприятливі зміни ринкових процентних ставок, що впливають на вартість боргового цінного паперу або іншого інструменту з фіксованим прибутком, вартість похідного фінансового інструменту (деривативу), базовою змінною для якого є ринкова процентна ставка, що міститься в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;
- ризик кредитного спреду, який виникає через розширення (збільшення) кредитного спреду між дохідністю до погашення цінного папера або іншого фінансового інструменту з фіксованим прибутком, що міститься в торговому портфелі Установи, та без ризиковою дохідністю до погашення (дохідністю до погашення облігацій внутрішньої державної позики, номінованих у національній валюті) з аналогічною дюрацією, яка впливає на ринкову вартість таких інструментів. Розширення

# ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

кредитного спреду може бути пов'язане як зі зниженням кредитної якості емітента фінансового інструменту, так і з загальними змінами ринкової кон'юнктури. ДІУ уникає зазначеного ризику – операції заплановані лише з безризиковими цінними паперами, а саме: облігаціями внутрішньої державної позики;

- фондовий ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості акцій та інших цінних паперів із нефіксованим прибутком, що містяться в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;

- валютний ризик, який виникає через несприятливі коливання курсів іноземних валют, що впливають на активи та зобов'язання Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику – операції проводяться лише у національній валюти;

- товарний ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості товарів, які можуть обліковуватись на балансі Установи для продажу. ДІУ уникає зазначеного ризику;

- ризик волатильності, який виникає через несприятливі зміни волатильності ринкових цін, процентних ставок, ринкових індексів і валютних курсів, що призводять до зменшення вартості опціонів, уключаючи вбудовані опціони в інші фінансові інструменти. ДІУ уникає зазначеного ризику.

Заходи з управління ринковими ризиками за наявності певних активів та операцій включатимуть:

- проведення аналізу зміни ринкових факторів;
- GAP – аналіз;
- рефінансування при виключно стандартних умовах іпотечного кредитування;
- лімітування;
- VaR - моделювання;
- збалансованість активів та зобов'язань.

## 27.4. Процентний ризик

Процентний ризик – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок впливу несприятливих змін процентних ставок. Процентний ризик впливає на економічну вартість капіталу Установи та чистий процентний дохід Установи.

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

Станом на 31 грудня 2022 року та на 31 грудня 2021 року номінальні процентні ставки приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

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

|                                       | 2022             |           | 2021             |           |
|---------------------------------------|------------------|-----------|------------------|-----------|
|                                       | Сума             | Ставка, % | Сума             | Ставка, % |
| <b>Фінансові активи</b>               |                  |           |                  |           |
| Грошові кошти                         | 18 787           | 16,8      | 23 278           | 2,4       |
| Кредити всього, в т. ч.:              | <b>2 420 939</b> |           | <b>2 606 197</b> |           |
| Кредити фізичним особам               | 427 214          | 13,3      | 457 689          | 13,3      |
| Заборгованість за фінансовим лізингом | 1 993 725        | 9         | 2 148 508        | 9         |
| <b>Фінансові зобов'язання</b>         |                  |           |                  |           |
| Випущені цінні папери                 | 3 293 400        | 10,76     | 3 293 400        | 10,76     |

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

## 27.5. Операційні ризики

Операційні ризики – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок недоліків або помилок в організації внутрішніх процесів, навмисних або ненавмисних дій працівників Установи або інших осіб, збоїв у роботі інформаційних систем Установи або внаслідок впливу зовнішніх факторів. Операційний ризик уключає юридичний ризик, однак виключає ризик репутації та стратегічний ризик.

Операційний ризик класифікується по наступних трьох ознаках:

- джерело ризику;
- причина виникнення;
- вид ризику.

До джерел операційного ризику варто віднести:

- персонал Установи (його шахрайські, недбалі або помилкові дії, корупція, злодійство й недотримання нормативно-правових актів регуляторних органів та внутрішніх нормативних документів);
- бізнес-процеси, що здійснюються ДІУ (через недостатній контроль і виконання зайвої регламентації);
- інформаційні й технологічні системи, що діють в Установі (провал або перебої в ІТ програмах, застарілі програмні продукти або технічні засоби, несумісність програмних продуктів);
- зовнішнє середовище, некероване ДІУ (zmіна в правовому регулюванні, атака хакерів, поведінка клієнтів Установи, природні події типу землетрусів, повеней, урагану; пожежа, терористичні акти тощо).

Причинами виникнення операційних ризиків є:

- складність інструментів;
- неякісна юридична документація;
- несанкціонований доступ до інформаційних систем;
- залежність від обмеженого числа співробітників;
- помилки в комп'ютерних програмах;
- неповна або не надана в строк управлінська інформація;
- затримки в обороті інформації;
- відсутність опису операційних процедур та інше.

По виду операційні ризики діляться на адміністративні (rizики виникнення збитків, пов'язаних з ненавмисними помилковими діями співробітників Установи або сторонніх осіб) і кримінальні (rizики виникнення збитків, пов'язаних з навмисними діями працівників Установи або сторонніх осіб), внутрішні й зовнішні.

Заходи з управління операційними ризиками містять:

- щоденне застосування підрозділами ДІУ механізмів внутрішнього контролю;
- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- розроблення нових та удосконалення чинних процедур;
- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів.

Юридичні ризики – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат, або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання сторонами умов договорів у зв'язку з їх невідповідністю вимогам законодавства.

Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Заходи з управління юридичними ризиками включають:

- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів;
- моніторинг змін у законодавстві України, що пов'язаний з діяльністю Установи;
- моніторинг судових справ, стороною за якими є Установа.

## 28.6 Ризики репутації

Ризики репутації - наявні або потенційні ризики для доходу й капіталу, які виникають внаслідок несприятливого сприйняття іміджу установи клієнтами, контрагентами, засновниками або органами нагляду.

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Заходи з управління ризиком репутації становлять:

- формування іміджевої політики ДІУ;
- забезпечення інформаційної відкритості Установи;
- використання PR- методів (інтерв'ю, коментарі, статті, проведення опитування клієнтів, проведення брифінгів, прес-конференцій, культурно-освітніх заходів, надання інформаційних послуг);
- проведення моніторингу публікацій у ЗМІ, в мережі Інтернет.

### **28.7. Стратегічний ризик**

Стратегічний ризик - імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неправильних управлінських рішень та неадекватного реагування на зміни в бізнес-середовищі. Цей ризик виникає внаслідок несумісності:

- стратегічних цілей Установи;
- планів (бюджетів), розроблених для досягнення цих цілей;
- ресурсів, задіяних для досягнення цих цілей.

Ресурси, що потрібні для реалізації бізнес-стратегій, можуть бути як матеріальними, так нематеріальними. До них належать канали взаємодії і обміну інформацією, операційні системи, мережі надання послуг та продуктів, управлінський потенціал та можливості. Внутрішні характеристики Установи мають оцінюватися з точки зору впливу економічних, технологічних, конкурентних, наглядових та інших змін зовнішнього середовища.

Заходи з управління стратегічним ризиком становлять:

- формування планів (бюджетів) виключно на підставі стратегічних цілей та враховуючи наявну та необхідну ресурсну базу;
- дотримання усіма працівниками планових (бюджетних) показників;
- своєчасне коригування показників, враховуючи зміни у зовнішньому та внутрішньому середовищі для досягнення стратегічних цілей.

### **28.8. Комплаєнс-ризик**

Комплаєнс-ризик - імовірність виникнення збитків/санкцій, додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів або втрати репутації внаслідок невиконання ДІУ вимог законодавства, нормативно-правових актів, ринкових стандартів, правил добросовісної конкуренції, правил корпоративної етики, Антикорупційної програми ДІУ, у тому числі виникнення конфлікту інтересів, а також внутрішніх нормативних документів Установи.

Заходи з управління комплаєнс-ризиком становлять:

- діяльність Установи повинна бути побудована лише в рамках діючого законодавства, встановлених ринкових стандартів та правил добросовісної конкуренції;
- наявність необхідної документації для виконання кожним працівником Установи покладених на нього функцій та обов'язків в обсязі та в рамках діючих процедур, що відповідають діючому законодавству та уникнення конфлікту інтересів;
- забезпечення своєчасного оновлення внутрішніх нормативних документів Установи;
- дії персоналу лише в рамках встановлених процедур;
- інше.

## **28. Події після звітної дати**

В єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ДІУ внесений запис №1000701270048041728 щодо припинення юридичної особи в результаті її реорганізації. Станом на 31.12.2022 р. триває процес реорганізації.

Станом на дату затвердження фінансової звітності в Україні продовжуються бойові дії, частина територій півдня та сходу тимчасово окуповані, боротьба за які продовжується. Враховуючи, що негативні наслідки продовження воєнних дій можуть вплинути в майбутньому, з метою оцінки ситуації, побудови належних прогнозів у подальшому при потребі Установа буде регулярно відслідковувати дефолти за іпотечними кредитами та фінансовим лізингом та проводити оцінку таких ризиків. Непередбачуваність сценаріїв

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА

фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

подальшого розгортання воєнних дій не дає змоги точно оцінити, яка частка клієнтів зможе повернутися до нормального обслуговування кредитів і в якому часовому горизонті.

Установа проводить інвентаризацію активів та зобов'язань з урахуванням обмежень, які є наслідками воєнних дій. Вартість активів, що знаходяться на тимчасово окупованих територіях або територіях, де тривають активні бойові дії, що не дають можливості безпечно провести процедури інвентаризації, складає 227 759 тис. грн.

На даний момент вплив економічної кризи та політичної нестабільності, а також їхнє остаточне врегулювання, неможливо передбачити, та відповідні ризики неможливо оцінити з достатньою вірогідністю. Неможливо також визначити в якій мірі нестабільність і відповідні ризики та їх реалізація можуть негативно вплинути на економіку України загалом та зокрема операційну діяльність Установи у майбутньому.

Керівництву Установи не відомі інші факти або події після дати балансу 31 грудня 2022 року, які могли б негативно вплинути на подальшу діяльність, а також потребують коригування фінансової звітності Установи за 2022 рік.

Голова комісії з реорганізації ДІУ



Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННИКОВА