

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

Підприємство Державна спеціалізована фінансова установа "Державний фонд сприяння молодіжному життєвому будівництву" Дата (рік, місяць, число) 2020 01 01  
Територія Україна, м.Київ, вулиця Максима Кривоноса,2А за КОАТУУ 8038900000  
Організаційно-правова форма господарювання Державна організація (установа, заклад) за КОПФГ 425  
Вид економічної діяльності інші види кредитування за КВЕД 64.92  
Середня кількість працівників 1 210  
Адреса, телефон вулиця Максима Кривоноса, буд. 2-А, корпус 2, 03037 2706457  
Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)  
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):  
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
за міжнародними стандартами фінансової звітності

КОДИ		
2020	01	01
20033504		
8038900000		
425		
64.92		

Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2019 р.



Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	30 412	30 388
первісна вартість	1001	30 832	31 027
накопичена амортизація	1002	420	639
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	1 605	2 293
первісна вартість	1011	2 626	3 609
знос	1012	1 021	1 316
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	1 260 374	1 591 139
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>1 292 391</b>	<b>1 623 820</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	672	539
Виробничі запаси	1101	-	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	1 661	4 234
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	54	50
з бюджетом	1135	5	6
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	5 645	6 787
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	43 366	52 796
Поточні фінансові інвестиції	1160	1 500	600
Гроші та їх еквіваленти	1165	33 555	28 173
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	33 555	28 173
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	42	21
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>86 500</b>	<b>93 206</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>321</b>	<b>321</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>1 379 212</b>	<b>1 717 347</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	331 355	360 355
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	264	264
Додатковий капітал	1410	30 206	30 150
Емісійний дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	4 751	9 511
Неоплачений капітал	1425	( 21 812 )	( 21 812 )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>344 764</b>	<b>378 468</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	984 783	1 282 492
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	9	9
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>984 792</b>	<b>1 282 501</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	41 958	47 082
товари, роботи, послуги	1615	356	283
розрахунками з бюджетом	1620	29	71
у тому числі з податку на прибуток	1621	2	2
розрахунками зі страхування	1625	13	7
розрахунками з оплати праці	1630	79	143
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	2 468	3 379
Доходи майбутніх періодів	1665	75	57
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	4 678	5 356
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>49 656</b>	<b>56 378</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Чиста наявність акцій педержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>1 379 212</b>	<b>1 717 347</b>

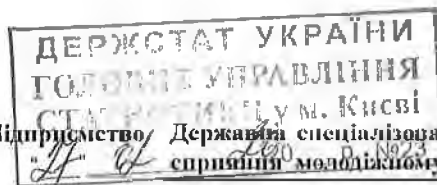
Керівник

Комнатний Сергій Олександрович

Головний бухгалтер

Печерська Наталія Анатоліївна

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



Підприємство Державна спеціалізована фінансова установа "Державний фонд за ЄДРПОУ  
сприяння молодіжному житловому будівництву  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2020	01	01
20033504		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за Рік 2019 р.

Форма N2 Код за ДКУД 1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	51 177	41 886
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий: прибуток	2090	51 177	41 886
збиток	2095	( - )	( - )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	20 267	17 594
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 65 075 )	( 56 453 )
Витрати на збут	2150	( - )	( - )
Інші операційні витрати	2180	( 1 877 )	( 859 )
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	4 492	2 168
збиток	2195	( - )	( - )
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	337	190
Інші доходи	2240	75	76
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	( 96 )	( - )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( 48 )	( 44 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	4 760	2 390
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	4 760	2 390
збиток	2355	( - )	( - )

**II. СУКУПНИЙ ДОХІД**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>4 760</b>	<b>2 390</b>

**III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ**

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	1 261	1 253
Витрати на оплату праці	2505	47 178	40 289
Відрахування на соціальні заходи	2510	10 245	8 856
Амортизація	2515	1 087	557
Інші операційні витрати	2520	7 181	6 357
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>66 952</b>	<b>57 312</b>

**IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ**

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

Керівник

Комнатний Сергій Олександрович

Головний бухгалтер

Печерська Наталія Анатоліївна



Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за Рік 2019 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	50 379	41 981
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	876 117	431 205
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	819	652
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	692	340
Надходження від операційної оренди	3040	5	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	110 505	94 186
Інші надходження	3095	405	796
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 5 995 )	( 6 308 )
Праці	3105	( 37 209 )	( 32 257 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 10 143 )	( 8 760 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 9 255 )	( 7 918 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( - )	( - )
Витрачання на оплату авансів	3135	( - )	( - )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( - )	( - )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( - )	( - )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( 481 699 )	( 248 172 )
Інші витрачання	3190	( 529 065 )	( 273 823 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>-34 444</b>	<b>-8 078</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	900	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	288	185
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( - )	( 200 )
необоротних активів	3260	( 1 126 )	( 543 )
Виплати за деривативами	3270	( - )	( - )
Витрачання на надання позик	3275	( - )	( - )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>62</b>	<b>-558</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	29 000	30 000
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( - )	( - )
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	( - )	( - )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( - )	( - )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( - )	( - )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	-	-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	-	-
Інші платежі	3390	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>29 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>-5 382</b>	<b>21 364</b>
Залишок коштів на початок року	3405	33 555	12 191
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	28 173	33 555

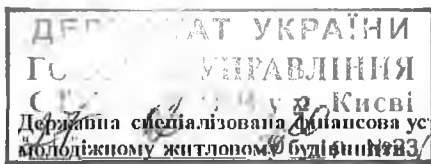
Керівник

Комнатний Сергій Олександрович

Головний бухгалтер

Печерська Наталія Анатоліївна





Підприємство

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2020	01	01
20033504		

(найменування)

Звіт про власний капітал  
за Рік 2019 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	331 355	264	30 206	-	4 723	(21 812)	-	344 736
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	28	-	-	28
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований зали- шок на початок року	4095	331 355	264	30 206	-	4 751	(21 812)	-	344 764
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	4 760	-	-	4 760
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	29 000	-	-	-	-	(29 000)	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	29 000	-	29 000
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	(56)	-	-	-	-	(56)
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	29 000	-	(56)	-	4 760	-	-	33 704
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	360 355	264	30 150	-	9 511	(21 812)	-	378 468

Керівник

Комнатний Сергій Олександрович

Головний бухгалтер

Печерська Наталія Анатоліївна



Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

Примітки до фінансової звітності по Міжнародним стандартам фінансової звітності за рік, який закінчився 31 грудня 2019 року.

**Звіт про фінансовий стан (Баланс)  
на 31 грудня 2019 року  
(число, місяць, рік)**

(тис. грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	5;7	30 388	30 412
Основні засоби	5;7	2 293	1 605
Інвестиційна нерухомість	5		
Довгострокова дебіторська заборгованість	5;9	1 591 139	1 260 374
Інші необоротні активи			
<b>Усього необоротних активів</b>		<b>1 623 820</b>	<b>1 292 391</b>
<b>Оборотні активи</b>			
Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття	12	321	321
Запаси	5;11	539	672
Дебіторська заборгованість за кредитами	5;9	45 002	36 430
Дебіторська заборгованість за нарахованими доходами	5;10	6 787	5 645
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	10	50	54
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	10	6	5
Інша дебіторська заборгованість	10	12 028	8 597
Поточні фінансові інвестиції	8	600	1 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	5;8	28 173	33 555
Інші оборотні активи		21	42
<b>Усього оборотних активів</b>		<b>93 527</b>	<b>86 821</b>
<b>Усього активів</b>		<b>1 717 347</b>	<b>1 379 212</b>

<b>ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ</b>			
Статутний капітал	5;17	360 355	331 355
Інший додатковий капітал	5;17	30 414	30 470
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	5;17	9 511	4 751
Неоплачений капітал	5;17	(21 812)	(21 812)
<b>Усього власного капіталу</b>		<b>378 468</b>	<b>344 764</b>
<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>			
<b>Довгострокові зобов'язання</b>			
Довгострокові займи			
Інші довгострокові зобов'язання	13	1 282 492	984 783
Довгострокові забезпечення			
Цільове фінансування		9	9
<b>Усього довгострокових зобов'язань</b>		<b>1 282 501</b>	<b>984 792</b>
<b>Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові займи			
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	13	47 082	41 958
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	16	283	356
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	16	71	29
Кредиторська заборгованість зі страхування		7	13
Кредиторська заборгованість з оплати праці	16	143	79
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами			
Поточні забезпечення	15	3 379	2 468
Доходи майбутніх періодів		57	75
Інші поточні зобов'язання	16	5 356	4 678
<b>Усього зобов'язань</b>		<b>56 378</b>	<b>49 656</b>
<b>Усього зобов'язань та власного капіталу</b>		<b>1 717 347</b>	<b>1 379 212</b>

**Звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід**  
**(Звіт про фінансові результати)**  
**за 2019 рік**

(тис. грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	18	51 177	41 886
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)			
<b>Валовий:</b> прибуток		51 177	41 886
збиток			
Інші операційні доходи	18	20 267	17 594
Адміністративні та інші операційні витрати	19	(66 952)	(57 312)
Витрати на збут			
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b> прибуток		4 492	2 168
збиток			
Доход від участі в капіталі			
Інші фінансові доходи	18	337	190
Інші доходи	18	75	76
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів			
Фінансові витрати	19	(96)	
Втрати від участі в капіталі			
Інші витрати	19	(48)	(44)
Прибуток(збиток) від впливу інфляції на монетарні статті			
<b>Фінансовий результат оподаткування:</b> прибуток		4 760	2 390
збиток			
Витрати (дохід) з податку на прибуток			
Прибуток(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування			
<b>Чистий фінансовий результат:</b> прибуток		4 760	2 390

збиток			
<b>ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД:</b>			
<b>СТАТТІ, ЩО НЕ БУДУТЬ РЕКЛАСИФІКОВАНІ В ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК</b>			
Переоцінка основних засобів та нематеріальних активів	17		
Переоцінка фінансових інструментів			
Інший сукупний дохід			
<b>СТАТТІ, ЩО БУДУТЬ РЕКЛАСИФІКОВАНІ В ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК</b>			
Інший сукупний дохід			
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>			
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом			
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>			
<b>Усього сукупного доходу за рік</b>		4 760	2 390
<b>ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ:</b>			
Матеріальні витрати		1 261	1 253
Витрати на оплату праці		47 178	40 289
Відрахування на соціальні заходи		10 245	8 856
Амортизація		1 087	557
Інші операційні витрати	19	7 181	6 357
<b>Усього витрат</b>		66 952	57 312
<b>Прибуток/(збиток), що належить:</b>			
власникам:			
неконтрольованим долям			
<b>Усього совокупний дохід, який належить:</b>			
власникам:			
неконтрольованим долям			
Прибуток на акцію			
Базова			
Розбавлена			



# Звіт про зміни у власному капіталі (Звіт про власний капітал) за 2019 рік

(тис. грн.)

Найменування статті	Примітки	Зареєстрований (статутний) капітал	емісійні різниці та інший додатковий капітал	неоплачений статутний капітал	резервні та інші фонди	резерви переоцінки	нерозподілений прибуток	усього
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Залишок на кінець періоду, що передусе попередньому періоду (до перерахунку)		331 355	30 470	(21 812)			4 723	344 736
Вплив змін облікової та вплив переходу на нові та/або переглянуті стандарти і тлумачення								
Виправлення помилок	5						28	28
Інші зміни								
Скоригований залишок на початок попереднього періоду		301 355	30 470	(21 812)			4 751	344 764
Чистий прибуток/(збиток) за рік	17						4 760	4 760
Усього сукупного доходу								
Інший сукупний дохід за звітний період								
Переоцінка необоротних активів								
Переоцінка фінансових інструментів								
Інший сукупний дохід								
Розподіл прибутку:								
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу								
Відрахування до резервного капіталу								
Внески учасників:								
Внески до капіталу	17	29 000		(29 000)				0
Погашення заборгованості з капіталу	17			29 000				29 000
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства								
Інші зміни в капіталі	17		(56)					(58)
Разом змін у капіталі		29 000	(56)				4 760	33 704
Залишок на кінець звітного періоду		331 355	30 470	(21 812)			9 511	378 468

**Звіт про рух грошових коштів за прямим методом  
за 2019 рік**

(тис. грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
<b>ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ОПЕРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			
Отримання процентів		28 436	26 614
Надходження від надання посередницьких послуг зі страхування		4 300	3 678
Інші отримані операційні доходи		17 643	11 689
Повернення податків і зборів			
Цільового фінансування		876 117	431 205
Надходження (повернення) авансів від покупців і замовників			
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		819	652
Надходження від боржників неустойки(штрафів, пені)		692	340
Надходження від повернення позик		110 505	94 186
Інші надходження		410	796
Витрачання, сплачені на:			
Товарів(робіт, послуг)		(5 995)	(6 308)
Утримання персоналу		(37 209)	(32 257)
Відрахувань на соціальні заходи		(10 143)	(8 760)
Зобов'язань з податку на прибуток			
Зобов'язань з інших податків і зборів		(9 255)	(7 918)
Оплату ( повернення) авансів			
Витрачання фінансових установ на надання позик		(481 699)	(248 172)
Інші витрачання		(529 065)	(273 823)
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/ (використані) від операційної діяльності</b>		<b>(34 444)</b>	<b>(8 078)</b>
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/ (використані) від операційної діяльності</b>			
<b>ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			

Надходження від реалізації фінансових інвестицій		900	
Витрачання на придбання фінансових інвестицій	8		(200)
Придбання основних засобів		(1091)	(303)
Надходження від реалізації основних засобів			
Придбання нематеріальних активів		(35)	(240)
Надходження від вибуття нематеріальних активів			
Дивіденди, що отримані			
Відсотки, що отримані	18	288	185
Інші надходження			
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/(використані) від інвестиційної діяльності</b>		62	(558)
<b>ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			
Надходження від власного капіталу		29 000	30 000
Отримання позик			
Інші надходження			
Погашення позик			
Витрачання на сплату відсотків			
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди			
Інші платежі			
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/(використані) від фінансової діяльності</b>		29 000	30 000
Чисте збільшення/(зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів		(5 382)	21 364
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду</b>	8	33 555	12 191
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду</b>	8	28 173	33 555

**Примітка 1. Інформація про установу**

Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» ( далі – Держмолодьжитло) створена згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 р. N 334 "Про заходи щодо виконання Указу Президента України від 4 грудня 1996 р. N 1165" та від 2 червня 2000 р. N 885 "Про організацію житлового кредитування населення України".

Засновником Держмолодьжитла є держава в особі Кабінету Міністрів України.

Місцезнаходження: вул. Максима Кривоноса, буд.2А, 03037, Україна.

Статут Держмолодьжитла затверджений наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 16.08.2019 №191.

Наказом Мінрегіонбуду від 12.09.2019 року № 208 внесено зміни до Статуту Держмолодьжитла, якими передбачено збільшення статутного капіталу установи до 360 355 тис. грн.

Установа внесена до реєстру неприбуткових організацій.

В 2016 році було ліквідовано Севастопольське регіональне управління шляхом приєднання до Кримського регіонального управління, місце знаходження якого місто Миколаїв.

З метою виконання покладених завдань Держмолодьжитлом утворено 24 регіональні управління та Іпотечний центр у м. Києві та Київській області.

**Примітка 2. Характер господарчої діяльності**

Держмолодьжитло зареєстровано як фінансову установу відповідно до розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (свідоцтво про реєстрацію фінансової установи від 05.12.2006 серія ІК №13) та внесено до Державного реєстру фінансових установ, має ліцензії на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, а саме на надання коштів у позику, в тому числі і на умовах фінансового кредиту та на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Основні види діяльності: інші види кредитування.

Реалізація державних програм здійснюється на підставі затверджених порядків використання бюджетних коштів :

1) Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, постанова КМУ від 10.10.2018 року № 819;

2) Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на

будівництво (реконструкцію) і придбання житла, постанова КМУ від 04.06.2003 року № 853;

3) Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, постанова КМУ від 25.04.2012 року № 343;

4) Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (придбання) житла для науково-педагогічних та педагогічних працівників, постанова КМУ від 14.05.2008 року № 453;

5) Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства, постанова КМУ від 31.05.2012 року № 599;

6) Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/ або учасникам проведення операції Об'єднаних сил(ООС) на придбання житла, постанова КМУ від 27.11.2019 року № 980;

7) Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи « Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» зх подальшим спрямуванням на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013 – 2020 роки

Станом на початок 2020 року діяло 118 місцевих програм забезпечення житлом, зокрема, у 2019 році було прийнято 12 місцевих програм: з них 5 програм забезпечення молоді житлом, 2 програми забезпечення житлом учасників АТО та ВПО, 5 комплексних програм забезпечення житлом різних категорій громадян.

У 2020 році планується прийняття/продовження дії ще 22 місцевих житлових програм.

У 2019 році Держмолодьжитлом забезпечено укладання 1631 договорів та обслуговування 14 913 договорів за державними та місцевими житловими програмами, у 2020 році Держмолодьжитлом планується укладання 724 нових договорів та обслуговування 15 636 договорів.

Протягом 2019 року було спрямовано на реалізацію державних та місцевих програм 925,7 млн. грн., відповідний обсяг у 2018 році складав 490,5 млн. грн. Планове фінансування на 2020 рік складає 524,9 млн.грн.

**Інформація щодо обсягів коштів, спрямованих на реалізацію державних та місцевих програм.**

№ з/п	Напрямок використання	Фактичне фінансування, тис.грн.		План * на 2020 рік		
		2018	2019	Сума фінансування, тис.грн.	Кількість договорів, од.	
					укладання	обслуговування
1. Програми державного бюджету						
1.1	Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла	85 259,3	346 874,8	100 000,0	221	1494
1.2	Надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції О'єднаних сил (ООС) на придбання житла		189 888,2	14 600,0	15	213
1.3	Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла	33 044,0	25 118,5	23 400,0		1591
1.4	Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов	55 850,0	42 469,6	40 900,0		2400
1.5	Фінансова підтримка Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву	6 849,7	6 849,8	6 850,0		
1.6	Надання кредитів на будівництво (придбання) житла для науково-педагогічних та педагогічних працівників	1 835,4	1 467,1	2 000,0	3	168
1.7	Збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з подальшим використанням на реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом	30 000,0	29 000,0	28 000,0		
1.8.	Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам					5037

	на будівництво (реконструкцію) та придбання житла»					
1.9.	Пільгове кредитування юридичних осіб, в тому числі ОСББ, для проведення реконструкції, капітальних та поточних ремонтів об'єктів житлово-комунального господарства					7
<b>Разом по державному бюджету</b>		<b>212 838,4</b>	<b>641 668,0</b>	<b>215 750,0</b>	<b>239</b>	<b>10 910</b>
<b>2. Програми місцевих бюджетів</b>						
2.1	Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам	145 679,0	155 924,1	143 102,0	216	3 057
2.2	Надання пільгового довгострокового кредиту іншим категоріям населення (наукові, педагогічні, працівники бюджетної сфери, учасники бойових дій, які брали участь в АТО, ВПО)	66 741,1	70 090,4	61 338,9	93	425
2.3	Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла	28 491,4	26 227,1	19 200,0	70	247
2.4	Витрати, пов'язані з наданням та обслуговуванням пільгових довгострокових кредитів	8 418,9	9 276,0	8 878,7		
<b>Разом по місцевих бюджетах</b>		<b>249 330,4</b>	<b>261 517,6</b>	<b>232 519,6</b>	<b>379</b>	<b>3 729</b>
<b>3. Кредитування за рахунок коштів статутного капіталу Держмолодьжитла</b>						
3.1	за рахунок коштів державного бюджету на збільшення статутного капіталу Держмолодьжитла	8 659,8	44 906,8	36 789,7	51	997
3.2.	за рахунок коштів від повернення раніше наданих кредитів	28 308,4	22 510,9	39 844,4	55	
<b>Разом за рахунок коштів статутного капіталу</b>		<b>28 308,4</b>	<b>22 510,9</b>	<b>76 634,1</b>	<b>106</b>	<b>997</b>
<b>ВСЬОГО</b>		<b>490 477,2</b>	<b>925 696,5</b>	<b>524 903,7</b>	<b>724</b>	<b>15 636</b>

\*Протягом бюджетного року сума фінансування на виконання програм може змінюватись.

**Примітка 3.** Економічне середовище, в умовах якого Держмолодьжитло здійснює свою діяльність.

В Україні, де протягом тривалого часу має глибока житлова криза, проблема забезпечення житлом стоїть особливо гостро. За даними Держстату України, на початок 2015 року в квартирній черзі перебувало майже 657 тис. сімей. За 2015 рік лише 0,4% сімей поліпшили свої житлові умови. Економіка України, в умовах окупації частини території України, знаходиться в досить не простому стані. Соціальні програми, в тому числі житлові, залишаються не пріоритетними напрямками державної житлової політики. Разом з тим, в умовах глобальної фінансової та економічної кризи, в першу чергу слід

концентрувати обмежені фінансові ресурси на тих напрямках, які максимальною мірою здатні звантажити потужності, ослабити проблему безробіття і підвищити зростання прибутків населення. Ця проблема могла б вирішитись за рахунок правильного визначення масштабних державних інвестиційних програм і створення спеціалізованих інститутів, що безпосередньо запускали і здійснювали ці програми. Такою інституцією, що може ефективно реалізовувати державні інвестиційні програми в галузі будівництва житла, має стати Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».

#### **Примітка 4. Основи подання фінансової звітності**

Фінансова звітність підготовлена у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основні принципи бухгалтерського обліку ґрунтуються на підставі Міжнародних стандартів фінансової звітності:

МСБО (IAS) 8 «Облікова політика; МСБО (IAS) 1 «Подання фінансової звітності»; МСБО (IAS) 34 «Проміжна фінансова звітність»; МСФЗ (IFRS) 7 «Звіт про рух грошових коштів»; МСБО 38 «Нематеріальні активи»; МСБО (IAS) 16 «Основні засоби»; МСБО (IAS) 17 «Оренда»; МСБО (IAS) 2 «Запаси»; МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»; МСБО (IAS) 32 «Фінансові інструменти: розкриття та подання»; МСФЗ (IFRS) 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»; МСФЗ (IFRS) 5 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність»; МСБО (IAS) 19 «Виплати працівникам»; МСБО (IAS) 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»; МСБО (IAS) 20 «Облік державних грантів і розкриття інформації про державну допомогу»; МСФЗ (IFRS) 18 «Доходи»; МСБО (IAS) 24 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін»; МСБУ (IAS) 10 «Події після звітного періоду»; МСФЗ (IFRS) 10 «Консолідована фінансова звітність»; МСБО (IAS) 36 «Знецінення активів»; МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесу».

Фінансова звітність підготовлена на основі безперервності діяльності. Держмолодьжитло не має ні наміру ні потреби ліквідувати або суттєво скоротити свою діяльність та не існує реальної альтернативи цьому. На засіданні Спостережної ради Держмолодьжитла, яке відбулося 21 жовтня 2016 року було затверджено стратегію розвитку Держмолодьжитла, як інструменту реалізації державної житлової підтримки на 2016-2020 роки. Постановою Кабінету Міністрів України від 20 грудня 2017 р. № 1032 внесено зміни до Постанови Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967, якими передбачено термін дії Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2020 роки.

Держмолодьжитлом затверджено стратегічні напрямки розвитку діяльності на 2020 рік.

Ними зокрема визначено:



- забезпечення приросту рівня фінансування місцевих житлових програм, які реалізуються регіональними управліннями Держмолодьжитла, на рівні не нижче 15% до показників минулого року;
- забезпечення прийняття щонайменше 1 нової програми забезпечення житлом учасників АТО/ООС або внутрішньо переміщених осіб в тих регіонах, в яких такі програми відсутні, або 1 нової програми для інших категорій громадян, виконавцями за якими є регіональні управління;
- забезпечити передбачення в Бюджетній декларації на 2021 - 2023 роки компонентів та показників, що відповідають напрямкам діяльності Держмолодьжитла;
- забезпечення вирішення питання добудови проблемних об'єктів, інвестування будівництва яких здійснювалося, в тому числі, за участі коштів учасників житлових програм;
- підвищення рівня співпраці з міжнародними організаціями;
- залучення небюджетних джерел фінансування для реалізації проектів Держмолодьжитла (програмне забезпечення, житлові програми, нормативне забезпечення житлової політики тощо);
- проведення співпраці з Міністерством у справах ветеранів, тимчасово окупованих територій та внутрішньо переміщених осіб України з метою започаткування співпраці з Банком розвитку Ради Європи;
- забезпечення фінансування житлових програм з державного бюджету на рівні визначеному пропозиціями до бюджетних запитів;
  - підтримка взаємозв'язків з інститутами громадянського суспільства з метою підвищення рівня прозорості роботи Держмолодьжитла та доступності послуг Держмолодьжитла для громадян;
  - гармонізація роботи Держмолодьжитла, регіональних управлінь/іпотечного центру до нормативів Національного банку України у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг»;
  - відновлення програм кредитування ОСББ на проведення заходів з енергоефективності та енергозбереження.

Удосконалення нормативного забезпечення реалізації програм Держмолодьжитла, зокрема в частині:

- удосконалення механізмів надання державної підтримки, пільгового кредитування молоді, порядку ведення черговості;
- удосконалення Статуту Держмолодьжитла;
- розробка та участь у розробці інших нормативно-правових актів з питань забезпечення житлом;

Під час складання фінансової звітності для визначення припущення про безперервність діяльності були застосовані наступні індикатори щодо оцінки безперервності:

**Фінансові події:**

- перевищення зобов'язань над активами або перевищення поточних зобов'язань над поточними активами;
- позики з фіксованим строком, погашення яких наближається, за відсутності реальних перспектив пролонгації чи погашення; або надмірне використання короткострокових позик для фінансування довгострокових активів;
- ознаки скасування фінансової підтримки кредиторами;
- від'ємні грошові потоки від операційної діяльності, про які свідчить фінансова звітність за попередні періоди або прогнозна фінансова звітність;
- негативні ключові фінансові коефіцієнти;
- значні операційні збитки або значне зменшення вартості активів, що використовуються для генерування грошових потоків;
- неможливість вчасно платити кредиторам;
- неможливість виконувати умови угод про позики;
- перехід від системи оплати в кредит за поставлений товар, отриману послугу до системи оплати в момент доставки товару, отримання послуги;
- неможливість отримати фінансування для розробки нових основних продуктів або для фінансування інших суттєвих інвестицій.

**Операційні події:**

- наміри управлінського персоналу ліквідувати суб'єкт господарювання або припинити діяльність;
- втрата ключового управлінського персоналу без його заміни;
- втрата основного ринку, ключового клієнта (клієнтів), франшизи, ліцензії або головного постачальника (постачальників);
- труднощі з робочою силою;
- нестача важливих ресурсів;
- поява дуже успішного конкурента.

**Інші події:**

- недотримання вимог до рівня капіталу або інших законодавчих чи нормативних вимог;
- незавершені судові або регуляторні провадження проти суб'єкта господарювання, які у випадку їх задоволення можуть призвести до претензій, які суб'єкт господарювання з великою вірогідністю не зможе задовольнити;
- зміни у законах чи нормативних актах або урядовій політиці, що, за очікуванням, негативно вплинуть на суб'єкт господарювання;
- відсутність страхування чи недостатнє страхування від катастроф у разі їх настання.

Основні положення облікової політики послідовно застосовувались по відношенню до всіх періодів, які представлені в фінансовій звітності.

Функціональною валютою, у якій ведеться бухгалтерський облік установи є українська гривня, звітність подається в тис. грн.

#### **Примітка 5. Принципи облікової політики**

##### **Консолідована фінансова звітність.**

З метою виконання покладених завдань Держмолодьжитлом утворено 24 регіональні управління та Іпотечний центр у м. Києві та Київській області, які є окремими юридичними особами:

- Вінницьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Волинське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Дніпропетровське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Донецьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Житомирське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Закарпатське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Запорізьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Івано-Франківське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Іпотечний центр у м. Києві та Київській області Держмолодьжитла;
- Кіровоградське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Луганське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Львівське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Одеське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Полтавське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Рівненське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Сумське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Тернопільське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Харківське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Херсонське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Хмельницьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Черкаське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Чернівецьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Чернігівське регіональне управління Держмолодьжитла;
- АР Крим регіональне управління Держмолодьжитла;

Результати діяльності регіональних управлінь включаються в консолідовану фінансову звітність, починаючи з дати створення.

Результати діяльності регіонального управління, яке вибуло, включаються в консолідований звіт про фінансові результати (консолідований звіт про сукупний дохід) до дати вибуття.

При підготовці консолідованої фінансової звітності активи, капітал, зобов'язання, доходи і витрати Центрального апарату та регіональних управлінь об'єднуються у фінансовій звітності.

##### **Нематеріальні активи**

Обліковою політикою Держмолодьжитло обрав модель оцінки нематеріальних активів за собівартістю. Така модель обліку передбачає, що

після первісного визнання як активу об'єкт нематеріальних активів обліковується за його собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Нематеріальний актив визнається активом тільки, якщо:

- є ймовірність того, що установа в майбутньому отримуватиме економічні вигоди від використання активу;
- собівартість активу можна достовірно оцінити.

Об'єкт нематеріальних активів відповідає першому критерію визнання за наявності підтвердження, що всі ризики та винагороди, пов'язані з його використанням, перейшли до установи і підприємство має відповідні юридичні права на цей актив, які можна довести в судовому порядку.

Для цілей обліку нематеріальні активи класифікують за групами.

В Держмолодьжитлі застосовуються такі групи нематеріальних активів:

- права користування природними ресурсами;
- права на використання комп'ютерних програм та інші авторські права;
- ліцензії на види діяльності та інші нематеріальні активи;

Первісна оцінка вартості нематеріального активу здійснюється за собівартістю.

Нарахування амортизації здійснюється прямолінійним методом протягом строку корисного використання об'єкта:

- права користування природними ресурсами - з невизначеним терміном
- права на використання комп'ютерних програм та інші авторські права- 2-5 років;
- ліцензії на види діяльності та інші нематеріальні активи- до 5 років;

Амортизація нематеріальних активів відображається в складі адміністративних витрат.

Оскільки строки корисного використання та метод амортизації нематеріальних активів ґрунтуються на попередніх оцінках, вони, у разі необхідності переглядаються, наприклад під час проведення щорічної інвентаризації.

Держмолодьжитло щорічно тестує нематеріальний актив з невизначеним строком корисного використання на зменшення корисності, навіть якщо немає жодних ознак її зменшення.

Під час проведення щорічної інвентаризації станом та за оперативної необхідності підрозділ, який згідно з компетенцією використовує нематеріальний актив у своїй діяльності, визначає, чи існують ознаки того, що корисність активу може зменшитися. Збиток від зменшення корисності визнається як витрати періоду.

Під час проведення річної інвентаризації станом на 1 жовтня 2019 року не було виявлено ознак зменшення корисності нематеріальних активів (прав користування земельними ділянками) з невизначеним строком корисного використання, тому зменшення корисності (знецінення) не проводилось.

Нематеріальні активи з обмеженим правом власності у Держмолодьжитла відсутні.

Узгодження балансової вартості: надходження, вибуття, переміщення, сума нарахованої амортизації, знецінення нематеріальних активів відображено в Примітці 7 (таблиці 7.1.).

#### **Основні засоби.**

Об'єкт основних засобів визнається активом, якщо він відповідає загальним критеріям визнання активів, а саме:

- 1) існує ймовірність, що майбутні економічні вигоди, пов'язані з об'єктом, надійдуть до установи;
- 2) собівартість об'єкта можна достовірно оцінити.

Об'єкт основних засобів, який відповідає критеріям визнання активу, оцінюється за його собівартістю.

Установа застосовує такі групи основних засобів для розкриття інформації у фінансовій звітності із застосуванням підгруп для цілей бухгалтерського обліку:

- Будівлі, споруди та відремонтовані приміщення
- Комп'ютери, офісне обладнання.
- Транспортні засоби.
- Прилади, інструменти, інвентар.
- Інші основні засоби.
- Незавершені капітальні інвестиції.

Витрати з технічного нагляду, технічного обслуговування, які здійснюються для підтримки об'єкта в справному працездатному стані і не передбачають процедури ремонту, відновлення і заміни, не капіталізуються і визнаються як витрати періоду.

Подальші витрати, що відносяться до об'єкта основних засобів, який вже був визнаний, збільшують його балансову вартість, якщо передбачається отримання майбутніх економічних вигод, що перевищують початково розраховані нормативні показники існуючого об'єкта основних засобів.

Амортизація основних засобів розраховується прямолінійним методом згідно зі строками корисної експлуатації. Строк корисної експлуатації для кожного інвентарного об'єкта основних засобів встановлюється при зарахуванні їх на баланс:

- Будівлі, споруди та відремонтовані приміщення - 20 років
- Комп'ютери, офісне обладнання – 5- 10 років
- Транспортні засоби- 5 років
- Прилади, інструменти, інвентар- 5-7 років
- Інші основні засоби 5-7 років.

Амортизація основних засобів відображається в складі адміністративних витрат.

Оскільки строки корисного використання основних засобів ґрунтуються на попередніх оцінках, їх періодично переглядають, принаймні наприкінці кожного фінансового року під час проведення щорічної інвентаризації.

Переоцінку об'єктів основних засобів для цілей бухгалтерського обліку може проводити тільки професійний оцінювач. Частота переоцінок залежить

від коливань справедливої вартості об'єктів, що переоцінюються.

На дату проведення щорічної інвентаризації установа оцінює наявність будь-яких ознак, що вказують на можливе знецінення активу. Зменшення корисності за об'єктами включається до витрат періоду до складу інших витрат як втрати від знецінення корисності активів.

Під час проведення річної інвентаризації станом на 1 жовтня 2019 року не було виявлено ознак зменшення корисності основних засобів, тому зменшення корисності (знецінення) не проводилось.

Основні засоби з обмеженим правом власності у Держмолодьжитла відсутні.

Узгодження балансової вартості: надходження, вибуття, переміщення, сума нарахованої амортизації, знецінення основних засобів відображено в Примітці 7 (таблиці 7.2.).

### **Запаси**

Для цілей обліку запаси класифікуються за групами, що мають однакове призначення та однакові умови використання.

У Держмолодьжитлі для цілей обліку запаси включають сировину, основні й допоміжні матеріали, паливо, запасні частини, тару, тарні матеріали, комплектуючі вироби та інші матеріальні цінності, призначені для виконання робіт, надання послуг та адміністративних потреб.

Запаси оцінюють за меншою з двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації. Собівартість запасів включає всі витрати на придбання, витрати на переробку та інші витрати, понесені під час доставки запасів до їх теперішнього місцезнаходження та приведення їх у теперішній стан.

Для оцінки запасів при їх вибутті установа застосовує метод ФІФО відповідної одиниці запасів. Установа здійснює знецінення неліквідних, повністю або частково застарілих запасів перед складанням річної фінансової звітності.

Під час проведення річної інвентаризації станом на 1 жовтня 2019 року не було виявлено ознак зменшення корисності запасів, тому інвентаризаційна комісія прийшла висновку обліковувати запаси за собівартістю.

Вибуття запасів відбувається у разі відпуску на господарську діяльність; реалізації; втрати установою контролю над запасами (нестачі, псування, крадіжки). Запаси, використані на поліпшення основних засобів, інших необоротних активів капіталізуються та списуються на витрати через амортизацію такого активу протягом строку його корисного використання.

Запаси з обмеженим правом власності у Держмолодьжитла відсутні.

Балансова вартість запасів та списання на витрати в звітному періоді відображені в Примітці 11 (таблиці 11.1. та 11.2.).

### **Фінансові інструменти**

Фінансовий інструмент - це контрактна угода, внаслідок якої виникає фінансовий актив у однієї сторони та фінансове зобов'язання чи інструмент власного капіталу в іншій стороні.

Фінансовий актив – це всякий актив, який є:

- 1) грошовими коштами;
- 2) інструментом капіталу іншого підприємства;
- 3) контрактним правом отримувати грошові кошти чи інший фінансовий актив від іншого підприємства або обмінювати фінансові інструменти з іншим підприємством при потенційно благоприємних умовах;
- 4) контрактом, розрахунок за яким будуть чи можуть бути здійснені інструментами власного капіталу.

Фінансові зобов'язання – це будь-яке зобов'язання, яке є:

- 1) контрактним зобов'язанням передавати грошові кошти чи інший фінансовий актив іншому підприємству або обмінювати фінансові інструменти з іншим підприємством при потенційно несприятливих умовах;
- 2) контрактом, розрахунки за яким будуть здійснені інструментами власного капіталу.

Інструмент власного капіталу – це будь-який контракт, який посвідчує остаточну долю в активах підприємства після відрахування всіх його зобов'язань.

Фінансові активи і фінансові зобов'язання залежно від строку їх погашення на кожен звітний дату поділяються на поточні та довгострокові.

Установа визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у звіті про фінансовий стан тоді, коли стає стороною контрактних відносин щодо інструмента. За відсутності діючого договору або інших необхідних документів визнання фінансових інструментів не допускається.

Держмолодьжитло класифікує фінансові активи за заборгованістю за кредитними договорами за рахунок власних коштів за амортизованою собівартістю, як такі, що утримуються виключно для отримання основної суми боргу та відсотків.

Наприкінці кожного звітного періоду оцінюється, чи є об'єктивне свідчення того, що корисність фінансового активу або групи фінансових активів зменшується. Корисність фінансового активу або групи фінансових активів зменшується і збитки від зменшення корисності виникають, якщо є об'єктивне свідчення зменшення корисності внаслідок однієї або кількох подій, які відбулися після первісного визнання активу («подія збитку»), і така подія (або події) збитку впливає (впливають) на очікувані майбутні грошові потоки від фінансового активу або групи фінансових активів, які можна достовірно оцінити. Балансова вартість фінансового активу зменшується шляхом застосування рахунка резерву, а сума збитку від знецінення відображається в прибутках і збитках.

Процес оцінки знецінення фінансових інструментів складається з визначення резерву очікуваних кредитних збитків фінансового інструменту.

Оцінювання очікуваних кредитних збитків має відображати неупереджену оцінку різних сценаріїв погашення активу, що реалізується через врахування суми збитків, середньозваженої на ймовірність виникнення кожного зі сценаріїв. При розрахунку очікуваних кредитних збитків обов'язковою умовою є врахування вартості грошей в часі, що реалізується

через приведення майбутніх грошових потоків до їх теперішньої вартості з використанням ефективної ставки відсотка. Оцінка активів повинна проводитись на базі доречної та неупередженої інформації, отриманої без надмірних зусиль та витрат.

Для оцінки очікуваних кредитних ризиків передбачено два підходи: загальний та спрощений.

За загальним підходом обсяг очікуваних кредитних збитків визначається, виходячи з поточної кредитної якості активу та того, наскільки змінився рівень кредитного ризику порівняно з датою первісного визнання. Тобто, на звітну дату оцінюється різниця між рівнем кредитного ризику на звітну дату та рівнем кредитного ризику, який би був притаманний фінансовому активу станом на дату його первісного визнання.

Передбачається три етапи оцінювання активу:

- 1) при первинному визнанні до суттєвого зростання кредитного ризику (очікувані кредитні збитки оцінюються на горизонті 12 місяців) - «працюючі» фінансові активи;
- 2) після факту суттєвого зростання кредитного ризику (очікувані кредитні збитки оцінюються на термін дії активу) - «недопрацьовуючі» фінансові активи;
- 3) знецінення (очікувані кредитні збитки оцінюються на термін дії активу) - «непрацюючі» фінансові активи.

Для працюючих активів, рівень ризику яких суттєво не зріс із дати первісного визнання активу (про строчка платежу до 30 днів), визнаються очікувані збитки за наступні 12 місяців – частина кредитних збитків, очікуваних протягом всього строку дії фінансового інструменту, що можуть виникнути в результаті настання подій дефолту протягом наступних 12 місяців. Процентний дохід нараховується за ефективною ставкою на балансову вартість до вирахування резервів.

Для «недопрацьовуючих» активів, рівень ризику за якими суттєво зріс з дати первісного визнання активу (про строчка платежу до 90 днів), в обліку визнаються очікувані кредитні збитки за весь строк дії – очікувані кредитні збитки, що виникають внаслідок настання всіх можливих подій дефолту протягом строку дії фінансового інструменту. Процентний дохід нараховується за ефективною ставкою на балансову вартість до вирахування резервів.

Для «непрацюючих» активів, об'єктивне свідчення знецінення (дефолт, про строчка платежу понад 90 днів) в обліку визнаються очікувані кредитні збитки за весь строк дії – очікувані кредитні збитки, що виникають внаслідок настання всіх можливих подій дефолту протягом строку дії фінансового інструменту. Процентний дохід нараховується за ефективною ставкою на балансову вартість після вирахування резервів.

Очікувані кредитні збитки рахуються як середньозважені кредитні збитки, визначені з використанням ризиків настання дефолту в якості вагових коефіцієнтів. Визначення та розрахунок очікуваних кредитних збитків



здійснюється відповідно до Порядку визначення розміру резерву кредитних збитків в Державній спеціалізованій фінансовій установі «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», затвердженим рішенням правління Держмолодьжитла.

Для іншої дебіторської заборгованості (без значного компонента фінансування) використовується спрощений підхід, який передбачає визнання в обліку очікуваних кредитних збитків протягом всього строку дії активу, незалежно від якості активу та без необхідності аналізу змін кредитного ризику та визначення стадії знецінення.

Держмолодьжитло припиняє визнання фінансового активу тоді, коли:

- строк дії контрактних прав на грошові потоки від фінансового активу закінчується, або
- установа передає фінансовий актив і ця передача кваліфікується для припинення визнання.

Установа виключає фінансове зобов'язання (або частину фінансового зобов'язання) зі свого Звіту про фінансовий стан тоді, коли його погашають, тобто, коли заборгованість, визначену в контракті, погашено, анульовано або строк її дії закінчується.

#### **Дебіторська та кредиторська заборгованість.**

Дебіторська заборгованість визнається активом, якщо:

- існує ймовірність отримання майбутніх економічних вигід;
- може бути достовірно визначена її сума.

Зобов'язання визнається, якщо:

- його оцінка може бути достовірно визначена;
- існує ймовірність зменшення економічних вигід у майбутньому внаслідок його погашення.

Установа визнає дебіторську заборгованість у балансі, коли вона стає стороною контрактних зобов'язань і внаслідок цього має юридичне право отримувати грошові або інші цінності.

Під час первісного визнання дебіторської та кредиторської заборгованості установа оцінює їх за собівартістю, яка є справедливою вартістю компенсації, наданої або отриманої за них.

Поточна дебіторська заборгованість включається до підсумку балансу за чистою реалізаційною вартістю. Для визначення чистої реалізаційної вартості на дату балансу обчислюється величина резерву сумнівних боргів.

Резерв сумнівних боргів нараховується на поточну заборгованість за кредитами наданими за рахунок статутного капіталу установи.

Розрахунок резерву іншої дебіторської заборгованості розраховується у відношенні сумнівної заборгованості.

Величина резерву сумнівних боргів визначається із застосуванням методу абсолютної суми сумнівної заборгованості. За методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості величина резерву визначається на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів, дати виникнення

заборгованості та сумнівності кожної окремої суми заборгованості окремих дебіторів.

### **Кредити та заборгованість клієнтів.**

Заборгованість позичальників за отриманими кредитами поділяється на довгострокову та поточну. До довгострокової заборгованості відноситься заборгованість строком погашення більше одного року. До поточної дебіторської заборгованості – заборгованість строком погашення до одного року.

Нарахування та сплата відсотків за користування кредитом здійснюється за фактичну кількість днів користування кредитом у періоді відповідно до умов кредитного договору.

Погашення заборгованості за кредитом здійснюється в строки, встановлені кредитним договором. Облік погашення кредиту відбувається з урахуванням графіку погашення кредиту, якій є невід'ємним додатком до кредитного договору. Черговість виконання позичальниками зобов'язань визначається кредитними договорами з урахуванням вимог чинного законодавства та внутрішніх документів Держмолодьжитла. Надлишково сплачена позичальником сума щоквартального/щомісячного платежу після зарахування виконання всіх зобов'язань згідно черговості платежів, зараховується у дострокове погашення тіла кредиту та зменшує загальний залишок за кредитом. Нарахування відсотків у наступному періоді відбувається на фактичний залишок кредиту.

Кошти, які надходять у ході виконання рішення суду, нотаріального напису, виконавчого провадження про стягнення коштів, тощо, для погашення кредитної заборгованості, повинні направлятися на погашення тієї частини заборгованості, яка вказана у судовому рішенні (виконавчому написі нотаріуса) про стягнення боргу. Такі кошти не можуть направлятися на погашення поточної заборгованості, яка виникла після винесення судом відповідного рішення (вчинення виконавчого напису нотаріусом).

Для зменшення кредитного ризику(ризiku того, що одна зі сторін контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання та буде причиною збитків іншої сторони) Держмолодьжитло забезпечує виконання кредитів заставою, поручительством, тощо.(Примітка 9, таблиця 9.4.)

Облік отриманого Держмолодьжитлом забезпечення виконання наданого кредиту (застави, поручительства, тощо) здійснюється протягом дії відповідного договору забезпечення на позабалансових рахунках.

Поточна дебіторська заборгованість включається до підсумку балансу за чистою реалізаційною вартістю. Для визначення чистої реалізаційної вартості на дату балансу обчислюється величина резерву сумнівних боргів.

Резерв сумнівних боргів нараховується на кредити, надані за рахунок статутного капіталу установи.

Зменшення корисності дебіторської заборгованості з метою приведення її до чистої реалізаційної вартості регламентовано Порядком зменшення корисності дебіторської заборгованості, затвердженим окремим наказом

Держмолодьжитла.

Для визначення чистої реалізаційної вартості дебіторської заборгованості за виданими кредитами на дату балансу, визначається величина резерву сумнівних боргів, виходячи з норм резервування по окремим категоріям у відповідності до Порядку розрахунку, формування та використання резерву сумнівних боргів за кредитними операціями. Рух резерву відображено в Примітці 9( таблиця 9.3.).

Розшифровка та склад дебіторської та кредиторської заборгованостей наведені відповідно у Примітці 9 та Примітках 13 та 16.

#### **Облік грошових коштів.**

Грошові кошти складаються з готівки в касі та безготівкових коштів на поточних рахунках у банках. Усі грошові кошти обліковуються за номінальною вартістю.

У звіті про рух грошових коштів наводяться дані про рух грошових коштів протягом звітного періоду в результаті операційної, інвестиційної та фінансової діяльності. Звіт про рух грошових коштів складається за прямим методом.

#### **Інвестиційна нерухомість.**

Інвестиційна нерухомість - нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), що утримується установою з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

- використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей; або
- продажу в звичайній діяльності.

Придбана (створена) інвестиційна нерухомість, яка відповідає критеріям визнання, зараховується на баланс за її собівартістю. Витрати на поточне обслуговування інвестиційної нерухомості не збільшують собівартості її придбання та визнаються витратами періоду під час їх здійснення.

#### **Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття.**

Необоротний актив (або група вибуття) класифікується як утримуваний для продажу, якщо його балансову вартість буде відшкодовано переважно через операцію продажу, а не через безперервне використання.

Необоротні активи (або групи вибуття) класифікують як утримувані для продажу, лише якщо вони відповідають таким критеріям:

- повинно бути прийнято розпорядче рішення щодо продажу активу (чи групи вибуття) або затверджено план продажу;
- їх балансова вартість відшкодовується в результаті здійснення продажу;
- повинні бути готові до негайного продажу в їх нинішньому стані та ймовірність продажу повинна бути високою;
- проводиться пошук потенційних покупців;
- актив (або група вибуття) необхідно активно просувати для продажу на ринку за ціною, що враховує його поточну справедливую вартість;
- передбачуваний продаж повинен бути здійснений протягом одного року

з дати класифікації;

- операція продажу може бути проведена шляхом обміну необоротних активів на інші необоротні активи.

Інформація щодо необоротних активів утримуваних для продажу наведена в Примітці 12.

### **Залучені кошти.**

У процесі ведення господарської діяльності установа може брати на себе як довгострокові, так і короткострокові зобов'язання у вигляді фінансових кредитів. Частина суми довгострокових кредитів, яка підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців від дати складання балансу, переводиться до складу поточної заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями.

Відсотки за користування кредитними коштами визнаються фінансовими витратами звітного періоду. Довгострокові зобов'язання за фінансовими кредитами відображаються у складі поточних у разі зафіксованого у договорі безумовного права кредитора вимагати виплату зобов'язання до настання кінцевого строку погашення кредиту

### **Резерви за зобов'язаннями.**

Забезпечення створюються з метою дотримання принципу обачності в обліку та фінансовій звітності, що передбачає застосування методів оцінки, які повинні запобігати завищенню оцінки активів і доходів та заниженню зобов'язань.

Забезпечення - це зобов'язання з невизначеним строком або сумою.

Зобов'язання - існуюче зобов'язання, яке виникає в результаті минулих подій і погашення якого, за очікуванням, призведе до вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди.

Установа визнає забезпечення, якщо:

- має існуюче зобов'язання (юридичне чи конструктивне) внаслідок минулої події;
- ймовірно, що вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, буде необхідним для погашення заборгованості;
- можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

У разі невиконання зазначених умов забезпечення не визнається.

Сума, визнана як забезпечення, повинна бути найкращою оцінкою витрат, необхідних для погашення існуючого зобов'язання на кінець звітного періоду.

Нарахування забезпечень відображається як збільшення витрат періоду, в якому нараховується забезпечення, та збільшення забезпечень за відповідним рахунком бухгалтерського обліку.

Короткострокові забезпечення переглядаються на кожну звітну дату за встановленою процедурою окремо для кожного виду забезпечень і коригуються для відображення поточної найкращої оцінки.

Інформація щодо видів та руху забезпечень наведена в Примітці 15.

### **Статутний капітал та емісійний дохід.**

Власний капітал - частина в активах підприємства, що залишається після вирахування його зобов'язань.

Інший сукупний дохід - доходи і витрати, які не включено до фінансових результатів підприємства.

Статутний капітал - це капітал Держмолодьжитла, що утворюється за рахунок внесків держави в особі Кабінету Міністрів України (далі-Засновник). Усі зміни в статутному капіталі проводяться виключно за рішенням Засновника. Засновник може частково внести вартість внеску до статутного капіталу в момент його формування. При цьому виникає ймовірність того, що на балансову дату частина капіталу є неоплаченою, тобто існує заборгованість. Ця сума відображається як зменшення власного капіталу (неоплачений капітал) у звіті про фінансовий стан підприємства (баланс) та звіті про власний капітал.

В обліку та фінансовій звітності наводиться зафіксована в установчих документах сума статутного капіталу.

До складу додаткового капіталу належить емісійний дохід, інший додатковий капітал, безоплатно одержані необоротні активи від пов'язаних осіб.

У результаті безкоштовного отримання необоротних активів від непов'язаних сторін додатковий капітал не утворюється. Вартість таких необоротних активів (отриманих від непов'язаних сторін) відображається у складі інших доходів.

Інформація щодо складу власного капіталу наведена в Примітці 17 (таблиці 17.1-17.3) та ефективності управління капіталом наведена в Примітці 20.

### **Визнання доходів і витрат.**

Дохід - це валове надходження економічних вигід протягом періоду, що виникає під час звичайної діяльності, коли власний капітал збільшується в результаті цього надходження, а не в результаті внесків учасників капіталу.

Держмолодьжитло визнає дохід, якщо:

- існує ймовірність того, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надійдуть до установи;
- сума доходу може бути достовірно оцінена.

Дохід визнається за принципом нарахування, незалежно від дати надходження коштів, і оцінюється за справедливою вартістю компенсації, яка була отримана або підлягає отриманню.

**Доходи** Держмолодьжитла формуються при здійсненні статутної діяльності, в т.ч. за рахунок:

- надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла;
- часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла;

- здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов;
- надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла;
- пільгового кредитування юридичних осіб, в тому числі ОСББ, для проведення реконструкції, капітальних та поточних ремонтів об'єктів житлово-комунального господарства;
- фінансової підтримки Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву.
- збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з подальшим використанням на реалізацію державної програми забезпечення молоді житлом;
- надання кредитів на будівництво (придбання) житла для науково-педагогічних та педагогічних працівників;
- надання пільгового довгострокового кредиту громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла;
- компенсації витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням пільгових довгострокових кредитів, наданих на будівництво (реконструкцію) та придбання житла.

Дохід може виникати у вигляді:

- цільового фінансування діяльності установи;
- відсотків - плати за використання грошових коштів чи еквівалентів грошових коштів;
- пені, нарахованої за порушення умов кредитного договору в частині строків сплати кредиту;
- штрафних санкцій, нарахованих за порушення умов кредитного договору в частині порушення вимог щодо укладання договору іпотеки, страхування майна, та порушення інших вимог кредитора;
- винагороди від супроводження (управління) та обслуговування договорів;
- агентських послуг страховим компаніям;
- інших доходів.

Інформація про напрямки та суму доходів наведена в Примітці 18( таблиці 18.1-18.4)

**Витрати** відображаються в бухгалтерському обліку одночасно зі зменшенням активів або збільшенням зобов'язань.

Витрати визнаються у випадку виконання таких умов:

- сума витрат може бути достовірно оцінена;
- у майбутньому виникає зменшення економічних вигід, пов'язаних зі зменшенням активу і збільшенням зобов'язань.

Витратами визнаються - витрати поточного періоду, в якому визнаний дохід, для отримання якого такі витрати понесені, або коли стає очевидним, що такі витрати не призведуть до отримання будь-яких доходів, незалежно від часу фактичної виплати грошових коштів або іншої форми оплати таких витрат, коли економічна вигода від їх використання зменшилась

або повністю використана.

Витрати, які неможливо відразу прив'язати та зіставити з доходами певного періоду, відображаються в складі витрат того звітного періоду, в якому вони були понесені.

Якщо актив забезпечує отримання економічних вигід протягом декількох звітних періодів, то витрати визначаються шляхом систематичного розподілу його вартості між відповідними звітними періодами.

З метою формування інформації про витрати в бухгалтерському обліку витрати поділяються на:

- адміністративні;
- витрати періоду;
- витрати майбутніх періодів.

Для відображення витрат у фінансовій звітності установа класифікує свої витрати за призначенням (функціями) та елементами операційних витрат.

Узагальнення інформації про витрати операційної діяльності Держмолодьжитла протягом звітного періоду здійснюється на восьмому класі бухгалтерських рахунків за елементами витрат:

- матеріальні (витрати запасів: сировини, палива, запасних частин тощо; витрати енергії);

- витрати на оплату праці (заробітна плата за окладами та тарифами, премія, надбавки та доплати, компенсаційні виплати; оплата невідпрацьованого часу; матеріальна допомога; створення резерву забезпечення для оплати майбутніх витрат з оплати праці; інші виплати);

- відрахування на соціальні заходи (відрахування єдиного соціального внеску; інші)

- амортизація (амортизація основних засобів та нематеріальних активів);

- інші операційні витрати.

Інформація про склад та суму витрат наведена в Примітці 19(таблиці 19.1-19.4)

**Ефект змін в обліковій політиці, облікових оцінках та виправлення суттєвих помилок.**

В звітному періоді були проведені такі виправлення помилок, які були допущені в попередньому періоді (2018 році):

- **сторнування нарахованого резерву сумнівних боргів, який підлягав зменшенню в 2018 році – 32 тис. грн.**
- **сторнування нарахованих доходів – 4 тис. грн.**

В зв'язку з виправленням помилок було перераховано наступні статті фінансової звітності станом на початок звітного періоду:

**в Звіті про фінансовий стан:**

Актив – (27) тис. грн.

- дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги в сумі (2) тис. грн.;
- поточна дебіторська заборгованість – 29 тис. грн.

Пасив- (27) тис. грн.

- нерозподілений прибуток(непокритий збиток) – (28) тис.грн.;
- поточні забезпечення – 1 тис. грн.

**Основні облікові оцінки та судження, що використовувалися під час застосування принципів облікової політики.**

У процесі застосування облікових політик суттєвий вплив на суми, визнані у фінансових звітах, має професійне судження щодо рівня ризику втрат за кредитними операціями та розрахункової суми нарахування резерву сумнівних боргів.

**Примітка 6. Перехід на нові та переглянуті стандарти**

МСФЗ 16 «Оренда» був випущений в січні 2016 року і застосовується до річних звітних періодів, які починаються з 01 січня 2019 року або після цієї дати. МСФЗ 16 встановлює принципи для визнання, оцінки та розкриття оренди, з метою забезпечення надання орендарями та орендодавцями відповідної інформації, яка достовірно предствляє ці операції.

МСФЗ 16 застосовує модель, яка базується на наявності контролю з метою ідентифікації оренди, розрізняючи операції з оренди або договори з надання послуг виходячи з того, чи контролюється актив орендарем.

МСФЗ 16 запроваджує єдину модель обліку для орендаря і вимагає від орендаря визнавати активи та зобов'язання за всіма видами оренди строком більше 12 місяців, крім випадків, коли базовий актив має низьку вартість. Орендар зобов'язаний визнати право використання активу, що представляє його право використовувати базовий орендований актив та орендоване зобов'язання, яке відображає його зобов'язання орендних платежів. Орендар оцінює право використання активів аналогічно іншим нефінансовим активам та зобов'язання з оренди, а також класифікує грошові потоки щодо зобов'язання з оренди на основну частину та проценти та представляє їх у звіті про рух грошових коштів.

Держмолодьжитло використовує звільнення, запропоновані в стандарті, щодо договорів оренди, термін яких закінчується протягом 12 місяців з дати першого застосування, а також щодо договорів оренди базових активів з низькою вартістю.

Держмолодьжитло переоцінює зобов'язання за орендою при настанні певної події ( наприклад, зміні строків оренди, зміні майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу інфляції або ставки, що викорустовуються для визначення таких платежів).

Станом на 1 січня 2019 року Держмолодьжитло не здійснювало будь-яких коригувань у звітності, за якими Держмолодьжитло виступало орендарем у зв'язку з впровадженням МСФЗ 16.



## Примітка 7. Основні засоби та нематеріальні активи

Таблиця 7.1. Нематеріальні активи

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Права користування майном	Права на використання комп'ютерних програм та інші авторські права	Ліцензії на види діяльності та інші нематеріальні активи	Право на використання активу (об'єкт оренди)	Незавершені капітальні вкладення в нематеріальні активи	Усього
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Балансова вартість на початок попереднього періоду:	29 764	374	124			30 262
1.1	Первісна (переоцінена) вартість	29 764	691	149			30 604
1.2	Знос на початок попереднього періоду		317	25			342
3	Надходження		23	12			35
4	Капітальні інвестиції на вдосконалення нематеріальних активів		222	35			257
5	Вибуття						
6	Амортизаційні відрахування						
7	Зменшення корисності		112	30			142
8	Відновлення корисності						
9	Переоцінка						
9.1	Переоцінка первісної вартості						
9.2	Переоцінка зносу						
10	Балансова вартість на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду):	29 764	507	141			30 412
10.1	Первісна (переоцінена) вартість	29 764	872	196			30 832
10.2	Знос на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду)		365	55			420
11	Надходження		35		614		649
12	Капітальні інвестиції на добудову основних засобів та вдосконалення нематеріальних активів						
13	Інші переведення						
14	Вибуття						
15	Амортизаційні відрахування		102	28	508		638
16	Зменшення корисності						
17	Відновлення корисності						
18	Переоцінка						
18.1	Переоцінка первісної вартості						
18.2	Переоцінка зносу						

19	Інші зміни		-35				-35
20	Балансова вартість на кінець звітного періоду	29 764	405	113	106		30388
20.1	Первісна (переоцінена) вартість	29 764	820	196	247		31 027
20.2	Знос на кінець звітного періоду		415	83	141		639

Таблиця 7.2. Основні засоби

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Земельні ділянки	Будівлі, споруди та передавальні пристрої	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	Інші основні засоби	Незавершені капітальні вкладення в основні засоби	Усього
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11
1	Балансова вартість на початок попереднього періоду:	0	630	939	32	26	93		1 720
1.1	Первісна (переоцінена) вартість		762	1 641	168	161	195		2 927
1.2	Знос на початок попереднього періоду		132	702	136	135	102		1 207
3	Надходження			279		15	19		313
4	Капітальні інвестиції на добудову основних засобів								
5	Переведення до необоротних активів, утримуваних для продажу, та активів групи вибуття								
6	Інші переведення								
7	Вибуття								
8	Амортизаційні відрахування		42	339	18	9	8		416
9	Зменшення корисності								
10	Відновлення корисності								
11	Переоцінка								
11.1	Переоцінка первісної вартості								
11.2	Переоцінка зносу								
12	Інші зміни		-6	36		-3	-15		12
13	Балансова вартість на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду):		594	843	14	35	119		1 605
13.1	Первісна (переоцінена) вартість		762	1327	168	155	214		2 626
13.2	Знос на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду)		168	484	154	120	95		1 021
14	Надходження			505	620		12		1137
15	Капітальні інвестиції на добудову основних засобів								

16	Переведення до необоротних активів, утримуваних для продажу, та активів групи вибуття								
17	Інші переведення								
18	Вибуття								
19	Амортизаційні відрахування		42	330	63	7	7		449
20	Зменшення корисності								
21	Відновлення корисності								
22	Переоцінка								
22.1	Переоцінка первісної вартості								
22.2	Переоцінка зносу								
23	Інші зміни								
24	Балансова вартість на кінець звітного періоду		552	1 018	571	28	124		2 293
24.1	Первісна (переоцінена) вартість		762	1 682	788	151	226		3 609
24.2	Знос на кінець звітного періоду		210	664	217	123	102		1 316

Станом на 31 грудня 2019 року в Держмолоджитло обліковується основних засобів на які повністю нараховано амортизацію в сумі 4 059 тис. грн.

## Примітка 8. Грошові кошти та їх еквіваленти

Таблиця 8.1. Грошові кошти та їх еквіваленти

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Готівкові кошти	28 173	33 555
2	Кошти на рахунках банків України, в т.ч.	28 173	33 555
2.1.	Кошти на рахунках Державного казначества	8 790	24 179
3	Усього грошових коштів та їх еквівалентів	28 173	33 555

Таблиця 8.2. Поточні фінансові інвестиції

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кошти, розміщені на депозитних рахунках в банках України	600	0
2	Усього	600	0

## Примітка 9. Кредити та заборгованість клієнтів

Таблиця 9.1. Довгострокова заборгованість клієнтів

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кредити, що надані за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, в т.ч.	1 282 492	984 392
1.1	Кредити фізичних осіб	1 279 273	979 812
1.2.	Кредити юридичних осіб	3 219	4580
2	Кредити, що надані за рахунок статутного капіталу, в т.ч.	313 357	280 090
2.1	Кредити фізичних осіб	313 357	280 090
2.2	Кредити юридичних осіб		
3	Кредити, що надані за рахунок інших коштів, в т.ч.	195	207
3.1	Кредити фізичних осіб	195	207
3.2	Кредити юридичних осіб		
4	Усього кредитів	1 596 044	1 264 689
5	Резерв під довгострокову заборгованість	4 905	4 315
6	Усього довгострокової заборгованості за мінусом резервів	1 591 139	1 260 374

Таблиця 9.2. Поточна заборгованість клієнтів

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кредити, що надані за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, в т.ч.	40 562	34 514
1.1	Кредити фізичних осіб	40 002	34 011
1.2.	Кредити юридичних осіб	560	503
2	Кредити, що надані за рахунок статутного капіталу, в т.ч.	7 183	4 183
2.1.	Кредити фізичних осіб		
2.2.	Кредити юридичних осіб		
3	Кредити, що надані за рахунок інших коштів, в т.ч.		
3.1	Кредити фізичних осіб		
3.2	Кредити юридичних осіб		
4	Усього кредитів	47 745	38 697

5	Резерв під поточну заборгованість	2 743	2 267
6	Усього поточної заборгованості за мінусом резервів	45 002	36 430

Таблиця 9.3. Аналіз зміни резервів під заборгованість за кредитами за звітний період  
(тис. грн.)

Рядок	Рух резервів	Кредити, що надані юридичним особам	Кредити, що надані фізичним особам	Усього
1	2	3	4	5
1	Залишок резерву за станом на початок періоду		6 582	6 582
2	(Збільшення)/зменшення резерву під знецінення протягом періоду		1 066	1 066
3	Списання безнадійної заборгованості за рахунок резерву			
4	Залишок резерву за станом на кінець періоду		7 648	7 648
5	Усього кредитів та заборгованості клієнтів		1 643 789	1 643 789
6	Усього кредитів та заборгованості клієнтів без резервів		1 636 141	1 636 141

Таблиця 9.4. Інформація про кредити в розрізі видів забезпечення за звітний період  
(тис. грн.)

Рядок	Рух резервів	Кредити, що надані юридичним особам	Кредити, що надані фізичним особам	Усього
1	2	3	4	5
1	Незабезпечені кредити		244 188	244 188
2	Кредити, що забезпечені		1 399 601	1 399 601

Таблиця 9.5. Аналіз кредитної якості кредитів за звітний період  
(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Кредити, що надані юридичним особам	Кредити, що надані фізичним особам	Усього
1	2	4	5	6
1	Непрострочені та незнецінені:	3 219	1 271 379	1 274 598
2	Прострочені, але незнецінені :	560	48 091	48 651
2.1	із затримкою платежу до 30 дня		2 685	2 685
2.2	із затримкою платежу від 31 до 60 днів	1	59	60

2.3	із затримкою платежу від 61 до 90 днів	5	126	131
2.4	із затримкою платежу від 91 до 180 днів	17	591	608
2.5	із затримкою платежу більше ніж 180 днів	537	43 320	43 857
3	Знецінені кредити, які оцінені на індивідуальній основі:		320 540	320 540
3.1	непрострочені		313 357	313 357
3.2	із затримкою платежу до 30 дня		128	128
3.3	із затримкою платежу від 31 до 60 днів		56	56
3.4	із затримкою платежу від 61 до 90 днів		47	47
3.5	із затримкою платежу від 91 до 180 днів		158	158
3.6	із затримкою платежу більше ніж 180 днів		6 794	6 794
4	Загальна сума кредитів до вирахування резервів	3 779	1 640 010	1 643 789
5	Резерв під знецінення за кредитами		7 648	7 648
6	Усього кредитів за мінусом резервів	3 779	1 632 362	1 636 141

## Примітка 10. Інші активи

Таблиця 10.1. Інші активи

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Дебіторська заборгованість за нарахованими відсотками	8 133	6 584
2	Дебіторська заборгованість за нарахованою пенєю за кредитними операціями за рахунок статутного капіталу	333	381
3	Інша дебіторська заборгованість за послуги	3 901	1 282
4	Передоплата за послуги	11	36
5	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	6	5
6	Інші активи	8 886	8 670
7	Витрати майбутніх періодів	39	18

8	Усього інших активів	21 309	16 976
9	Резерв під інші активи	2 438	2 702
10	Усього інших активів за мінусом резервів	18 871	14 274

Таблиця 10.2. Аналіз зміни резерву під знецінення інших активів

(тис. грн.)

Рядок	Рух резервів	Дебіторська заборгованість за нарахованими відсотками	Дебіторська заборгованість з придбання активів	Передоплата за послуги	Інші активи
1	2	3	4	5	6
1	Залишок за станом на початок періоду	939			1763
2	(Збільшення)/зменшення резерву під знецінення протягом періоду	407			-32
3	Списання безнадійної заборгованості за рахунок резерву				639
4	Залишок за станом на кінець періоду	1 346			1 092

## Примітка 11. Запаси

Таблиця 11.1. Запаси

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Сировина та матеріали	31	27
2	Паливо	330	305
3	Запасні частини	106	243
4	Інші матеріали	61	29
5	Малоцінні та швидкозношувальні предмети	11	68
6	Усього	539	672

Таблиця 11.2. Сума запасів, яка визнана витратами звітного періоду:

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	3
1	Сировина та матеріали	283
2	Паливо	475

3	Запасні частини	72
4	Інші матеріали	189
5	Малоцінні та швидкозношувальні предмети	190
6	Усього	1 209

**Примітка 12. Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття**

Таблиця 12.1. Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття  
(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Необоротні активи, утримувані для продажу:			
1	Основні засоби	321	321
2	Усього необоротних активів, утримуваних для продажу	321	321

**Примітка 13. Довгострокові зобов'язання**

Таблиця 13.1. Довгострокові зобов'язання  
(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Довогострокова заборгованість перед державним та місцевими бюджетами за виданими кредитами, в т.ч.	1 282 492	984 783
1.1	За рахунок державного бюджету	526 827	373 425
1.2	За рахунок місцевих бюджетів	755 665	611 358
2	Інша заборгованість		
3	Усього	1 282 492	984 783

Таблиця 13.2. Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями  
(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями перед державним та місцевими бюджетами за виданими кредитами, в т.ч.	47 082	41 958



1.1	За рахунок державного бюджету	28 081	25 230
1.2	За рахунок місцевих бюджетів	19 001	16 728
2	Усього	47 082	41 958

#### Примітка 14. Орендні платежі

Регіональними управліннями Держмолодьжитла для здійснення господарської діяльності укладено договори оренди приміщень.

Договори, як правило укладаються строком на 12 місяців з правом пролонгації терміну дії договору.

Держмолодьжитло визнає право використання активу та орендні зобов'язання, яке відображає зобов'язання з орендних платежів.

Держмолодьжитло нараховує амортизацію права використання активу та відсотки щодо зобов'язання з оренди.

В 2019 році було визнано нематеріальних активів, як Право використання активу (об'єкт оренди)) в сумі **649 тис. грн.**

Первісна вартість нематеріальних активів «Право використання активу (об'єкт оренди)» станом на 31.12.2019 року становить **247 тис. грн.**

Амортизація, нарахована за 2019 рік становить **509 тис. грн.**

Процентні витрати нараховані в 2019 році становлять **96 тис.грн.**

Загальні орендні платежі за 2019 рік становили **582 тис. грн.**

Таблиця 14.1. Інформація про мінімальні орендні платежі, що підлягають сплаті за фінансовим лізингом (орендою), та їх теперішню вартість

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Менше ніж 1 рік	Від 1 до 5 років	Більше ніж 5 років	Усього
1	2	3	4	5	6
1	Мінімальні орендні платежі за станом на кінець звітного періоду		27		27
2	Майбутні фінансові виплати		247		247
3	Теперішня вартість мінімальних орендних платежів за станом на кінець звітного періоду		27		27

#### Примітка 15. Резерви за зобов'язаннями

Таблиця 15.1. Зміни резервів за зобов'язаннями за звітний період

(тис. грн.)

Рядок	Рух резервів	Резерви невикористаних відпусток	Інші	Усього
1	2	3	4	5

1	Залишок на початок періоду	2 468		2 468
2	Формування та/або збільшення резерву	4 688		4 688
3	Використання резерву	3 777		3 777
4	Поновлення невикористаного резерву			
5	Залишок на кінець періоду	3 379		3 379

### Примітка 16. Інші зобов'язання

Таблиця 16.1. Інші зобов'язання

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Кредиторська заборгованість з податками та зборами, крім податку на прибуток	69	27
2	Кредиторська заборгованість з податку на прибуток	2	2
3	Кредиторська заборгованість зі страхування	7	13
4	Кредиторська заборгованість за розрахунками з працівниками	143	79
5	Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (придбання активів)	283	356
6	Доходи майбутніх періодів	57	75
7	Заборгованість перед бюджетом за нарахованими та несплаченими відсотками та пенею за кредитами, які видані за рахунок бюджету	4 621	3 959
8	Інша заборгованість	735	719
9	Усього	5 917	5 230

### Примітка 17. Власний капітал

Таблиця 17.1. Статутний капітал

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	4
1	Залишок на початок звітного періоду	331 355
2	Внески засновників	29 000
3	Неоплачений капітал	(21 812)
4	Залишок на кінець звітного періоду (сплачений)	338 543

Таблиця 17.2. Додатковий капітал

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	4
1	Залишок на початок звітного періоду	30 470
1.1	В т.ч. безоплатно отримані основні засоби	30 206
2	Зміни в додатковому капіталі	(56)
3	Залишок на кінець звітного періоду	30 414
3.1	В т.ч. безоплатно отримані основні засоби	30 150

Таблиця 17.3. Нерозподілений прибуток(збиток)

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	4
1	Залишок на початок звітного періоду	4 723
2	Прибутки(збитки) за період	4 760
3	Виправлення помилок	28
4	Зміни в обліковій політиці	
5	Залишок на кінець звітного періоду	9 511

**Примітка 18. Доходи**

Таблиця 18.1. Доходи від основної діяльності

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Відсотки за користування кредитами	29 911	27 730
2	Винагорода за супроводження та обслуговування кредитних та інших договорів	9 833	8 657
3	Винагорода за надання страхових агентських послуг	4 382	3 727
3	Винагорода від діяльності ФФБ	817	948
4	Інші	6 234	824
5	Усього доходів від основної діяльності	51 177	41 886

Таблиця 18.2. Інші операційні доходи

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Фінансова підтримка державного бюджету	6850	6 850

2	Фінансова підтримка місцевого бюджету	9 276	8 419
3	Відсотки за залишками на рахунках в банку	927	467
4	Штрафи, пені	313	360
5	Інші	2 901	1 498
6	Усього інших операційних доходів	20 267	17 594

Таблиця 18.3. Інші доходи (тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Амортизація безоплатно отриманих основних засобів	74	62
2	Інші	1	14
3	Усього інших доходів	75	76

Таблиця 18.4. Фінансові доходи (тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Відсотки	337	190
2	Амортизація дисконту довгострокової дебіторської заборгованості		-
3	Усього фінансових доходів	337	190

## Примітка 19. Витрати

Таблиця 19.1. Адміністративні витрати

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Витрати на утримання персоналу (оплата праці та нарахування)	57 423	49 145
2	Амортизація основних засобів	449	416
3	Амортизація нематеріальних активів	638	142
4	Матеріальні витрати	1 261	1 253
5	Витрати на комунальні послуги та енергоносії	1 747	1 394
6	Витрати на оперативний лізинг (оренду)		941
7	Витрати на відрядження та витрати пов'язані з підвищенням кваліфікації, перепідготовкою кадрів	514	618

8	Витрати, пов'язані з основними засобами	581	361
9	Витрати, пов'язані з нематеріальними активами		
10	Професійні послуги	190	150
11	Витрати на маркетинг та рекламу		
12	Витрати із страхування	8	15
13	Сплата інших податків та зборів платежів, крім податку на прибуток	201	204
14	Інші	2 264	1 814
16	Усього адміністративних витрат	65 075	56 453

Таблиця 19.2. Інші операційні витрати

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Витрати на утримання персоналу (оплата праці та нарахування)	324	287
2	Штрафи, пеня, неустойки	8	12
3	Витрати на нарахування резерву сумнівних боргів (очікуваних кредитних збитків)	1 392	430
4	Інші витрати	153	130
5	Усього інших операційних витрат	1 877	859

Таблиця 19.3. Інші витрати

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Витрати на відрахування профспілковій організації	47	44
2	Списання залишкової вартості необоротних активів	1	
3	Інші		
4	Усього інших витрат	48	44

Таблиця 19.4. Фінансові витрати

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Дисконтування довгострокових фінансових активів		

2	Відсоткові витрати по зобов'язанням по оренді	96	
3	Інші		
4	Усього фінансових витрат	96	

#### Примітка 20. Управління капіталом

Відповідно до розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (далі – Комісія) від 08.08.2017 року № 3386 « Про затвердження Положення про обов'язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній-управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», встановлюються нормативи діяльності, критерії відповідності Держмолодьжитла нормам, встановленим цим розпорядженням та порядок їх розрахунків за напрямком діяльності Держмолодьжитла - «Надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів» та «Залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю».

Таблиця 20.1. Обов'язкові критерії і нормативи достатності

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Співвідношення основного та власного капіталу(Значення нормативу $K_{л осн} \geq K_{л власн} - K_{л осн}$ )	484 060	431 410
2	Коефіцієнт платоспроможності (Нормативне значення $\geq 8\%$ )	120,9	120,9
3	Коефіцієнт короткострокової ліквідності(Нормативне значення $\geq 20\%$ )	51,04	70,59

#### Примітка 21. Потенційні зобов'язання Держмолодьжитла

Події, що відбулися станом на кінець звітної періоду, за якими ймовірність вибуття ресурсів, що втілюють економічні вигоди, не відповідає визначенню зобов'язання, у Держмолодьжитла відсутні.

#### Примітка 22. Операції з пов'язаними сторонами

Суб'єктом управління Держмолодьжитла є Міністерство регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України (далі- Мінрегіон).

Таблиця 22.1. Підприємства, які відносяться до сфери управління Мінрегіону.

№ з/п	Назва установи	Адреса
1	Державне підприємство «Державний проектний інститут «Запоріжжівільпроект»	69095, м. Запоріжжя, пл. Пушкіна, буд. 4
2	Український державний науково-дослідний інститут проблем водопостачання, водовідведення та охорони навколишнього природного середовища «УкрВОДГЕО»	61200, м. Харків, вул. Шевченка, 6
3	Державне підприємство «Проектний інститут «Укрметротунельпроект»	01054, м. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 21, к.1
4	Державне підприємство «Український державний проектний інститут «Укрміськбудпроект»	61145, м. Харків, вул. Космічна, 21а
5	Державне підприємство «Український регіональний спеціалізований науково-реставраційний інститут «Укрзахідпроектреставрація»	79008, м. Львів, пл. Соборна, 3 А
6	Державне підприємство «Державний науково-дослідний інститут автоматизованих систем в будівництві»	03037, м. Київ, вул. М. Кривоноса, 2а
7	Державне підприємство «Розрахунковий центр послуг»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 26
8	Державне підприємство «Державний науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут «НДІпроектреконструкція»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 26
9	ДП «Український науково-дослідний і проектно-конструкторський інститут будівельних матеріалів та виробів «НДІБМВ»	04080, Київ, вул. Костянтинівська, 68
10	ДП «Науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут транспортного будівництва «Київдіпротранс»	01032, м. Київ, вул. С.Петлюри, 15
11	ДП «Український державний головний науково-дослідний і виробничий інститут інженернотехнічних і екологічних вишукувань УкрНДІНТВ»	61166, м. Харків, пр. Науки, 38
12	Публічне акціонерне товариство «Український зональний науководослідний і проектний інститут по цивільному будівництву» - ПАТ «КиївЗНДІЕП»	01133, м. Київ, бул. Л.Українки, 26
13	ДП Львівський науково-дослідний і проектний інститут «ЛьвівбудмНДІпроект»	79034, м. Львів, вул. Тернопільська, 10

14	Управління капітального будівництва Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України	03037, м. Київ, вул. Кривоноса, 2а
15	Запорізьке державне підприємство «Кремнійполімер»	69009, м. Запоріжжя, вул. Теплична 7, 69037, м. Запоріжжя, а/с 411
16	ДП «Спеціалізована державна експертна організація – Центральна служба Української державної будівельної експертизи»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 26
17	ДП «Державний науководослідний інститут будівельних конструкцій»	03680, м. Київ, вул. Преображенська, 5/2
18	ДП «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» ім. Ю.М. Білоконя	01133, м. Київ, бул. Л.Українки, 26
19	ДП «Науково-дослідний і проектний інститут містобудування «НДПМістобудування»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 26 корп. А
20	Український державний науководослідний і проектний інститут цивільного будівництва «УкрНДПцивільбуд»	03039, м. Київ, Голосіївський проспект, 50
21	Український державний науководослідний і проектно-вишукувальний інститут «УкрНДІводоканалпроект»	02660, м. Київ, вул. Віталія Шимановського 2/1
22	ДП «Укркомунобслуговування»	03150, м. Київ, вул. Предславінська, 51
23	ДП «Науково-дослідний інститут будівельного виробництва»	03680, м. Київ, пр-т Валерія Лобановського, 51
24	ДП «Науково-дослідний та конструкторсько- технологічний інститут міського господарства»	03035, м. Київ, вул. В. Липківського, 35
25	ДП «Центр з сертифікації будівельних матеріалів, виробів та конструкцій» «СЕПРОКІЇВБУДПРОЕКТ»	01601, м. Київ, вул. Тургенєвська, 38 оф. 204
26	Український державний науководослідний та проектний інститут «УкрНДІпроектреставрація»	03110, м. Київ, пр-т Валерія Лобановського, 51
27	ДП «Український інститут інженерно-технічних розвідувань для будівництва» ДП «УКРІНТР»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 26
28	ДП «Укрархбудінформ»	03037, м. Київ-37, вул. М. Кривоноса, 2-а
29	ДП «Всеукраїнський науковометодичний та дослідноінформаційний центр архітектурної спадщини»	04070, м. Київ вул. Хорива, 33, оф.31
30	ДП «Науково-технічний центр оцінки відповідності у будівництві «БУДЦЕНТР»	02660, м. Київ, вул. Віталія Шимановського, буд 2/1 оф. 631



31	ДП «Науково-дослідна виробничотехнічна агенція «Стратегія регіонального розвитку»	02160, м. Київ, пр-т Соборності, 15/17
32	ДП «Український центр у сфері благоустрою»	04209, м. Київ, вул. Героїв Дніпра, 14 г
33	Державна наукова архітектурно-будівельна бібліотека імені В.Г. Заболотного	03047, м. Київ, пр-т Перемоги, 50
34	Сирецький дендрологічний парк загальнодержавного значення	04136, м. Київ, вул. Тираспільська, 43
35	Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”	03037, м.Київ-154 вул. М. Кривоноса, 2а
36	ДП «Центр розвитку державноприватного партнерства»	03150, м. Київ, вул. Ділова, 24 оф.10:
37	ДП «Центр будівельного та енергоефективного інжинірингу» ДП «ЦентрБудЕнергоІнжинірінг»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 26
38	ДП «Агентство розвитку житловокомунального господарства»	01004, м. Київ, вул. Антоновича, 7
39	ДП «Український державний науково-дослідний та проектновишукувальний інститут автоматизованих систем»	03037, м.Київ-154 вул. М. Кривоноса, 2а
40	ДП «Український карантинний розсадник»	08112, КиєвоСвятошинський район, с.Мила, вул.Комарова, 2В
41	ДП «Державний проектний інститут «Вінницябудмпроект»	21020, м. Вінниця, пров. Цегельний, 12
42	ДП «Дніпропетровський державний проектний інститут житлового і цивільного будівництва «Дніпроцивільпроект»	49600, м. Дніпро, вул. Січеславська Набережна, 29
43	ДП «Проектний інститут «Дніпродзержинськцивільпроект»	51934, м. Кам'янське, вул. Запорізька, 20а
44	ДП «Львівський державний інститут проектування комунального будівництва «Львівдіпрокомунбуд»	79005, м. Львів, вул. Академіка Богомольця, 9
45	ДП «Державний інститут проектування міст «Містопроект»	79044, м. Львів, вул. Ген. Чупринки, 71
46	ДП «Державний проектний інститут містобудування «Міськбудпроект»	36011, м. Полтава, вул. Гоголя, 25
47	ДП «Південно - українське державне виробниче підприємство по інженерним розвідуванням для будівництва» «Укрпівденбудрозвідування»	65070, м. Одеса, вул. Д. Інлезі, 1а
48	ДП «Державне спеціалізоване ремонтно- будівельне та монтажньо-налагоджувальне управління «Запоріжжякомунекологія»	69008, м. Запоріжжя, вул. Теплубудівна, 20

49	Державний підрядний спеціалізований ремонтно-будівельний трест «Кримспецгидрорембуд»	98600, м. Ялта, вул. Васильєва, 16
50	ДП «Державний головний територіальний науково-дослідний і проектний інститут «КримНДІпроект»	95006, м. Сімферополь, вул. О. Невського, 29
51	Державне підприємство «Луганський державний проектний інститут житлового і цивільного будівництва «Луганськцивільпроект»	91016, м. Луганськ, вул. Дем'яніна, 19
52	Державне підприємство «Донецький державний проектний інститут «Донецькпроект»	83055, м. Донецьк, вул. 50-річчя СРСР, 138 а

В 2019 році Держмолодьжитло здійснювало операції з Державним підприємством «Державний науково-дослідний інститут автоматизованих систем в будівництві» (далі- ДП ДНДІАСБ )та ДП «Укранрхбудінформ» щодо компенсації витрат за спожиту електроенергію та спільного користування та утримання будинку і прибудинкової території.

Таблиця 22.2. Обсяг операцій з пов'язаними сторонами

Рядок	Найменування статті	Звітний період		Попередній період	
		витрати	доходи	витрати	доходи
1	2	3	4	5	6
1	ДП ДНДІАСБ	136	385	166	381
2	ДП «Укранрхбудінформ»		45		17
	Усього	136	430	166	398

Дебетові залишки на 31.12.2019 року:

ДП ДНДІАСБ – 75 тис. грн

До ключового управлінського персоналу відносяться голова та члени правління Держмолодьжитла та директори регіональних управлінь/Іпотечного центру .

Таблиця 22.3. Виплати провідному управлінському персоналу

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період		Попередній період	
		витрати	нараховане зобов'язання	витрати	нараховане зобов'язання
1	2	3	4	5	6
1	Поточні виплати працівникам	11 409		9 598	
2	Виплати після закінчення трудової діяльності				
3	Інші довгострокові виплати працівникам				
4	Виплати під час звільнення	41		35	
5	Всього виплат	11 450		9 633	

### **Примітка 23. Управління ризиками**

Система управління ризиками Держмолодьжитла створює комплексну та ефективну систему управління ризиками з урахуванням особливостей своєї діяльності.

Система управління ризиками установи базується на принципах ефективності, своєчасності, структурованості, розмежування обов'язків, усебічність та комплексність, пропорційності, конфіденційності, прозорості.

Установа визначає суттєвими наступні види ризику:

- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- операційний ризик.

Держмолодьжитло визнає кредитний ризик, як імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання боржником/контрагентом узятих на себе зобов'язань відповідно до умов договору.

Установа керує кредитним ризиком у відповідності до внутрішніх нормативних документів, які визначають політику, порядки та процедури управління кредитним ризиком.

Держмолодьжитло використовує наступні механізми мінімізації кредитних ризиків:

- встановлення вимог до платоспроможності позичальника;
- дослідження та врахування при прийнятті рішення кредитної історії позичальника/ кандидата в позичальники/ поручителів позичальника, в тому числі з використанням інформації бюро кредитних історій;
- забезпечення кредитів - іпотека нерухомого майна та майнових прав, поручителі;
- встановлення графіків погашення кредиту та контроль їх дотримання позичальниками;
- застосування штрафних санкцій за невиконання умов кредитних договорів, в тому числі нарахування пені за несвоєчасне погашення платежів згідно встановлених графіків;
- моніторинг простроченої заборгованості та вжиття заходів до її погашення позичальниками, в тому числі ведення претензійно-позовної роботи;
- визначення об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) житла у яких можуть спрямовуватись кошти;
- контроль спорудження житлових об'єктів, що споруджуються за участі кредитних ресурсів Держмолодьжитла;
- контроль цільового використання кредитних коштів, в тому числі через механізм управління рахунком позичальника в банку-агенті Держмолодьжитла;
- страхування ризиків Держмолодьжитла та Позичальника;

- формування резервів очікуваних кредитних збитків (Примітки 9,10);
- реструктуризація простроченої заборгованості за кредитами, наданими за рахунок статутного капіталу Держмолодьжитла;
- зміна схем погашень за кредитними договорами (ануїтет/класика/ануїтет);
- заміна позичальників та/або об'єктів інвестування.

Держмолодьжитло визнає ризик ліквідності, як 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.

Установа для оцінки ризику ліквідності аналізує дотримання нормативів ліквідності та платоспроможності нормам, установлених регуляторним органом нагляду:

- 1) мінімальний розмір нормативу основного капіталу повинен становити не менше мінімального розміру власного капіталу, встановленого законодавством в сумі 5 млн. грн.;
- 2) значення нормативу платоспроможності - 8%;
- 3) значення нормативу поточної ліквідності - 20%.

Держмолодьжитло визнає операційний ризик, як імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок недоліків або помилок в організації внутрішніх процесів, навмисних або ненавмисних дій працівників або інших осіб, збоїв у роботі інформаційних систем або внаслідок впливу зовнішніх факторів.

Установа оцінює операційний ризик з урахуванням його взаємозв'язку та впливу на інші ризики, що притаманні її діяльності

#### **Примітка 24. Події після дати балансу**

Між датою складання балансу і датою затвердження наглядовою радою Держмолодьжитла фінансової звітності, підготовленої для оприлюднення не відбувалось сприятливих та несприятливих подій, що можуть вплинути на показники фінансової звітності та вимагати коригування показників фінансової звітності або додаткового розкриття інформації в фінансовій звітності.

#### **Примітка 25. Вплив інфляції на складання річної неконсолідованої та консолідованої фінансової звітності**

Згідно з МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» перерахунок фінансової звітності за 2019 рік управлінським персоналом Держмолодьжитла не проводився.

Це рішення обумовлено наступним:

У параграфі 3 МСБО 29 передбачені критерії, які характеризують показник гіперінфляції, а саме:

1. Основна маса населення розглядає грошові суми не в національній грошовій одиниці, а у відносно стабільній іноземній валюті. Ціни також можуть наводитись в цій валюті.
2. Основна маса населення віддає перевагу збереженню своїх цінностей у формі немонетарних активів або у відносно стабільній іноземній валюті. Суми утримувані в національній валюті, негайно інвестуються для збереження купівельної спроможності.
3. Продаж та придбання на умовах відстрочки платежу здійснюється за цінами, які компенсують очікувану втрату купівельної спроможності протягом періоду відстрочки платежу, навіть якщо строк є коротким.
4. Відсоткові ставки, заробітна плата та ціни індексуються згідно з індексом цін.
5. Кумулятивний рівень інфляції за трирічний період наближається до 100% або перевищує цей рівень.

Враховуючи офіційні дані Державної служби статистики України, кумулятивний рівень інфляції, включаючи 2017, 2018 та 2019 роки, склав 29,96 %.  $((113,7/100)*(109,8/100)*(104,1/100)*100)-100$ ), інші критерії, які характеризують показник гіперінфляції також відсутні, тому передумови для застосування вимог МСБО 29 щодо проведення перерахунку фінансової звітності за 2019 рік відсутні.

#### **Примітка 26. Обмеження наданої інформації в фінансовій звітності**

Анексія Криму та проведення антитерористичної операції на сході України унеможливорює спроможність регіонального управління в АР Крим, Донецького регіонального управління та Луганського регіонального управління вести звичайну діяльність. Частина активів, що знаходяться на території непідконтрольній українській владі була втрачена, а значна кількість позичальників, які знаходяться у зоні АТО та на території Автономної республіки Крим не можуть взагалі або своєчасно виконувати свої боргові зобов'язання перед Кримським, Донецьким та Луганським управліннями.

Керуючись Постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2014 року № 718 «Зміни, що вносяться до Порядку подання фінансової звітності», Держмолодьжитло сповіщає користувачів фінансової звітності про свої дії щодо складання та подання фінансової звітності.

У річній фінансовій звітності за 2019 рік інформація про активи, до яких неможливо забезпечити безпечний та безперешкодний доступ, та зобов'язання і власний капітал, які не можуть бути документально підтверджені у зв'язку з відсутністю доступу до відповідних первинних документів та реєстрів бухгалтерського обліку, відображається за даними бухгалтерського обліку.

Як наслідок, у річній фінансовій звітності регіональних управлінь: АР Крим, Донецького та Луганського, інформація про активи, до яких неможливо забезпечити безпечний та безперешкодний доступ та зобов'язання і власний

капітал, які не можуть бути документально підтверджені у зв'язку з відсутністю доступу до відповідних первинних документів та реєстрів бухгалтерського обліку на дату балансу відображено за даними бухгалтерського обліку, без проведення інвентаризації.

В 2017 році по цим регіональним управлінням було проведено знецінення іншої дебіторської заборгованості в сумі 10 тис.грн; зменшення корисності запасів в сумі 4 тис.грн. та зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів в сумі 103 тис.грн.

Валюта балансу регіональних управлінь складає: АР Крим – 34 798 тис.грн., Донецького – 46 680 тис.грн.; Луганського – 85 039 тис.грн.

Голова правління

Головний бухгалтер



Сергій КОМНАТНИЙ

Наталія ПЕЧЕРСЬКА

Вих. № 09-3/23.04.2020/2691/CI/27-Г-20 І.М.  
від 23.04.2020 р.

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

**Національній комісії, що здійснює державне регулювання  
у сфері ринків фінансових послуг**

**Правлінню Державної спеціалізованої фінансової установи  
«Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»**

### **Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

#### **Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Фонд), що складається з Балансу (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2019 р., Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіту про власний капітал та Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, а також Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2019 р. та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV (далі – ЗУ № 996-XIV) щодо складання фінансової звітності.

#### **Основа для думки із застереженням**

Згідно з обліковою політикою Фонду, заборгованість за кредитними договорами, наданими за рахунок власних коштів, обліковується за амортизованою собівартістю. Наприкінці кожного звітного періоду Фонду слід оцінити, чи є об'єктивне свідчення того, що корисність фінансового активу або групи фінансових активів зменшується. За наявності ознак зменшення корисності позик, що обліковуються за амортизованою собівартістю, суму збитку оцінюють як різницю між балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю попередньо оцінених майбутніх грошових потоків (за винятком майбутніх кредитних збитків, які не були понесені), дисконтованих за первісною ефективною ставкою відсотка фінансового активу (тобто ефективною ставкою відсотка, обчисленою при первісному визнанні). Така оцінка Фондом не проведена, на підставі того, що Фонд вважає, що ефективна ставка відсотка дорівнює ставці фінансування.



На думку аудитора, існує невизначеність щодо достовірності оцінки довгострокової дебіторської заборгованості по виданих позиках (з урахуванням впливу МСФЗ 9 «Фінансові інструменти») у сумі **1 260 374 тис. грн.** станом на 31.12.2018 р. та у сумі **1 591 139 тис. грн.** станом на 31.12.2019 р., довгострокової кредиторської заборгованості у сумі **984 783 тис. грн.** станом на 31.12.2018 р., у сумі **1 282 492 тис. грн.** станом на 31.12.2019 р.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (далі – МСА).

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Фонду згідно з етичними вимогами та вимогами законодавства, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог.

Ми не надавали Фонду будь-яких послуг, заборонених законодавством.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту річної фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити у нашому звіті.

### ***Наявність та оцінка активів, які перебувають на тимчасово окупованих територіях України***

У складі фінансової звітності Фонду враховані активи, зобов'язання і капітал Кримського, Донецького та Луганського регіональних управлінь, що перебувають із 2014 року на непідконтрольній Україні території. Управлінський персонал Фонду протягом 2019 року не мав можливості забезпечити достовірність даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності в зазначених регіональних управліннях шляхом проведення інвентаризації активів і зобов'язань, під час якої перевіряються і документально підтверджуються їх наявність, стан і оцінка (Примітка 26). Загальна сума таких активів і, відповідно, зобов'язань і капіталу, становить **166 516 тис. грн.**, або **9,7%** від валюти балансу, що є суттєвою, але не всеохоплюючою сумою. Щодо фінансової звітності цих регіональних управлінь, аудитор керувався Постановою КМУ «Про внесення змін до Порядку подання фінансової звітності» від 29.12.2014 р. № 718, а саме: у річній фінансовій звітності інформація про активи, до яких неможливо забезпечити безпечний та безперешкодний доступ, та зобов'язання і власний капітал, які не можуть бути документально підтверджені у зв'язку з відсутністю доступу до відповідних первинних документів та реєстрів бухгалтерського обліку, відображається за даними бухгалтерського обліку. Таким чином, аудитор не мав можливості підтвердити фактичну наявність активів Кримського, Донецького та Луганського регіональних управлінь.

Аудитор не спостерігав за ходом інвентаризації активів та зобов'язань, що була проведена у Фонді перед складанням річної фінансової звітності.





Аудитор за допомогою аналітичних процедур щодо основних засобів, нематеріальних активів, запасів, а також через проведення вибіркової інвентаризації активів, дебіторської і кредиторської заборгованості впевнився в їх наявності станом на 31.12.2019 р. по інших регіональних управліннях Фонду, що перебувають на підконтрольній Україні території.

### *Знецінення активів*

У звітному періоді, згідно з обліковою політикою, управлінським персоналом було проведено знецінення необоротних активів (основних засобів), дебіторської заборгованості. Виявлення ознак знецінення та визначення суми очікуваного відшкодування включають високий рівень припущень та аналіз різних факторів.

Аудиторські процедури включали в себе тестування засобів контролю над процесом знецінення, а також оцінку методики, аналіз припущень, використаних Фондом при розрахунку знецінення.

Інформація щодо знецінення необоротних активів наведена у Примітках 7, 9, 10 до фінансової звітності.

### *Наявність регуляторних вимог, що суттєво впливають на діяльність суб'єктів господарювання*

Фонд створено згідно з постановами КМУ «Про заходи щодо виконання Указу Президента України від 4 грудня 1996 р. № 1165» від 14.04.1997 р. № 334 і «Про організацію житлового кредитування населення України» від 2.06.2000 р. № 885. Засновником Фонду є держава в особі Кабінету Міністрів України. Уповноваженим органом управління Фонду є Міністерство розвитку громад і територій України. Фонд щороку звітує про результати своєї діяльності перед цим Міністерством. Інформація щодо впливу засновника через формування статутного капіталу представлена в Примітці 17.

Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (далі – Нацкомфінпослуг) здійснює відповідно до законодавства державне регулювання та нагляд за діяльністю фінансових установ (крім банків, професійних учасників фондового ринку, інститутів спільного інвестування, фінансових установ, які мають статус міжурядових міжнародних організацій, Державної казначейської служби України та державних цільових фондів); приймає та надсилає фінансовим установам і саморегульованим організаціям обов'язкові до виконання розпорядження (приписи) щодо усунення порушень законодавства про фінансові послуги, вимагає надання необхідної інформації та документів. Згідно з Розпорядженням Нацкомфінпослуг «Про затвердження Порядку надання звітності фінансовими компаніями, фінансовими установами – юридичними особами публічного права, довірчими товариствами, а також юридичними особами – суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але мають визначену законами та нормативно-правовими актами Держфінпослуг або Нацкомфінпослуг можливість надавати послуги з фінансового лізингу» від 26.09.2017 р. № 3840, Фонд формує та оприлюднює фінансову та іншу звітність (Примітка 2).

Позиція та законодавчі вимоги Міністерства розвитку громад і територій України та Нацкомфінпослуг можуть значно впливати на діяльність Фонду.

### *Порядок визначення розміру резерву кредитних збитків*

Фондом застосовується Порядок визначення розміру резерву кредитних збитків, затверджений Рішенням Правління Фонду № 81 від 22.07.2019 р., що визначає правила оцінки знецінення, розрахунку, формування та використання резерву під знецінення фінансових інструментів, які обліковуються за амортизованою собівартістю.

Аудиторські процедури включали в себе аналіз застосування МСФЗ 9 та відповідного розкриття у фінансовій звітності.

Дана інформація розкрита у Примітках 9, 10 до фінансової звітності.

### **Інша інформація**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління за 2019 рік відповідно до ЗУ № 996-XIV.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію і ми не робимо висновок із будь-яким рівнем впевненості щодо іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що є суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Як описано вище у розділі «Основа для думки із застереженням» ми не змогли отримати прийнятні аудиторські докази у достатньому обсязі щодо достовірності довгострокової дебіторської заборгованості Фонду за виданими позиками станом на 31.12.2019 р.

Відповідно, ми не можемо дійти висновку, чи інша інформація містить суттєве викривлення стосовно цих питань.

Звіт про управління, наданий управлінським персоналом Фонду, узгоджується з фінансовою звітністю Фонду за 2019 р.

### **Безперервність діяльності**

Управлінський персонал Фонду свідчить про відсутність намірів та потреби припиняти чи істотно скорочувати діяльність Фонду. Згідно зі статутом, реорганізацію і ліквідацію Фонду можна провести лише у порядку, що встановлений законодавством.

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності Фонду за 2019 рік, звертаємо увагу, що з 14 березня 2020 р. згідно з Указом Президента України № 87/2020 від 13.03.2020 р. «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 13 березня 2020 року «Про невідкладні заходи щодо забезпечення національної безпеки в умовах спалаху гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» з метою запобігання негативному розвитку епідемічної ситуації та забезпечення додержання ст. 49 Конституції України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР, Рада національної безпеки і оборони України оголосила надзвичайну ситуацію та ряд обмежень строком щонайменше до 11.05.2020 р.



Вплив ризиків на майбутню діяльність Фонду не може бути визначений та достовірно оцінений в даний момент через наявну невизначеність. Тому 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, принаймні в I кварталі 2020 року.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

### **Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність**

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Фонд чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом звітування Фонду.

### **Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно є. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідні розкритті інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи є суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Фонду продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу у своєму звіті аудитора до відповідні розкритті інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які б могли обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання у своєму звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край вияткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Ми підтверджуємо, що наша думка узгоджується з Додатковим звітом до Аудиторського комітету, який нами було підготовлено та надано підрозділу Правління Фонду, на який покладено функції Аудиторського комітету.

## **Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів**

### ***Дотримання вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258-VIII.***

Протоколом № 11 від 06.02.2020 р. засідання Правління Фонду нас було призначено суб'єктом аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Фонду за 2019 рік.



Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 3 роки та як аудитора Фонду, що становить суспільний інтерес, – 2 роки.

*Пояснення щодо результативності аудиту в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством*

Згідно з МСА 315 «Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища», ми виконали процедури, необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності».

Нами були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників Фонду, які, на нашу думку, можуть містити інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті, з використанням деталізованих даних, спостереження та інші.

Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності Фонду, структуру її власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікової політики, цілей та стратегій і пов'язаних із ними бізнес-ризиків, оцінок та оглядів фінансових результатів.

Відповідно до МСА 450 «Оцінка викривлень, ідентифікованих під час аудиту», нами розглянуто питання щодо вибору та застосування облікової політики та облікових оцінок щодо визначення їх впливу на звітність у цілому. Нами оцінено їх вплив на звітність, що перевірялася. Нами також були проведені аналітичні процедури щодо аналізу показників ліквідності та платоспроможності. Ми провели тестування системи внутрішнього контролю з метою отримання висновків щодо її надійності та дієвості.

На нашу думку, система внутрішнього контролю Фонду є ефективною для обсягів реалізації товарів та послуг, що надає Фонд, для запобігання фактам шахрайства та помилок.

Масштаби нашої перевірки не були обмежені будь-яким способом та нам надали доступ до всієї необхідної інформації.

Ми не ідентифікували факти шахрайства та не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства або помилок.

*Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень*

Обсяг аудиту визначено нами таким чином, щоб ми могли виконати роботу в достатньому обсязі для висловлення нашої думки щодо фінансової звітності Фонду, процесів обліку та засобів контролю, які використовуються Фондом, а також з урахуванням специфіки галузі, в якій Фонд здійснює свою діяльність.

Ми визначили, що Фонд підлягає обов'язковому аудиту як підприємство, що становить суспільний інтерес, згідно із ЗУ № 996-XIV.

При визначенні нашої загальної стратегії аудиту ми враховували значущість статей фінансової звітності, нашу оцінку ризиків за кожною статтею та загальне покриття

операцій Фонду нашими процедурами, а також ризики, пов'язані з менш суттєвими статтями, які не були включені до загального обсягу нашого аудиту.

Ми визначили, який вид роботи за кожною статтею повинні виконати, щоб мати змогу зробити висновок, чи отримані достатні та прийнятні аудиторські докази для обґрунтування нашої думки щодо фінансової звітності Фонду в цілому.

У сукупності обсяг аудиту покриває більше ніж 80% загальної вартості активів. Це забезпечило нам докази, необхідні для того, щоб висловити думку щодо фінансової звітності Фонду в цілому.

Аудит не гарантує виявлення всіх суттєвих викривлень через такі фактори, як використання суджень, тестувань, обмеження, властиві внутрішньому контролю, а також через те, що більшість доказів, доступних аудитору, є скоріш переконливими, ніж остаточними.

Властиві обмеження аудиту створюють невід'ємний ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансових звітів не будуть виявлені, навіть за належного планування і здійснення аудиту відповідно до МСА.

Масштаби нашої перевірки не були обмежені, але на них вплинули вимоги Постанови КМУ «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19» від 11.03.2020 р. № 211 та зміни до неї, встановлені Постановою КМУ від 25.03.2020 р. № 239. Фонд на вимогу Постанови КМУ № 211 та № 239 видав накази від 17.03.2020 р. № 8/12 «Про запровадження дистанційної роботи», від 18.03.2020 р. № 9/12 «Щодо запобігання розповсюдження коронавірусу на робочих місцях» та від 30.03.2020 р. № 11/12 «Про внесення змін до наказу від 17.03.2020 р. № 8/12 «Про запровадження дистанційної роботи». Дистанційний режим роботи для співробітників Фонду встановлено з 18 березня та щонайменше до 11.05.2020 р. Через це аудитори вдалися до альтернативних аудиторських процедур за певними об'єктами перевірки.

Ми отримали обґрунтовану впевненість про відсутність суттєвих викривлень у фінансових звітах Фонду.

### **Дотримання Фондом вимог законодавства щодо:**

#### ***1. Формування (зміни) статутного (складеного/пайового) капіталу суб'єкта господарювання***

Нова редакція Статуту Фонду затверджена Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.08.2019 р. № 191 (далі – Наказ № 191). Відповідно до п. 6.3 Статуту, статутний капітал Фонду станом на 16.08.2019 р. складав **331 355 тис. грн.** (триста тридцять один мільйон триста п'ятдесят п'ять тисяч гривень). Наказом Міністерства розвитку громад та територій від 12.09.2019 р. № 206 у відповідності до Закону України «Про Державний бюджет України на 2019 рік» від 28.02.2019 № 2696-VIII, ст. 57 Господарського кодексу України від 16.01.2003 р. № 436-IV, ст. 6 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21.09.2006 № 185-V, ст. 15 та ч. 4 ст. 17 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» від 15.05.2003 № 755-IV, Розпорядження КМУ «Питання управління Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України» від 09.11.2011 р. № 1114 р., п. 1 Постанови КМУ «Деякі питання оптимізації системи центральних органів виконавчої влади» від 02.09.2019 р. № 829, Наказу № 191, збільшено статутний капітал Фонду на суму **29 000 000 (двадцять дев'ять мільйонів) гривень.**



Розмір статутного капіталу станом на 31.12.2019 р. становить **360 355 000 грн.**, що відповідає установчим документам.

Сплата статутного капіталу в 2019 році:

Дата	№ документа	Сума, грн.
11.10.2019	865	23 500 000,00
15.11.2019	986	1 500 000,00
18.12.2019	1168	4 000 000,00
Всього:		29 000 000,00

Статутний капітал Фонду використовується для забезпечення його статутної діяльності. Розмір несплаченого статутного капіталу становить **21 812 тис. грн.**

У рамках аудиторських процедур ми проаналізували судження керівництва щодо оцінки зареєстрованого капіталу, перевірили повноту розкриття інформації про зареєстрований та неоплачений капітал у фінансовій звітності.

*2. Щодо обов'язкових критеріїв і нормативів достатності капіталу та платоспроможності, ліквідності, прибутковості, якості активів та ризиковості операцій, додержання інших показників і вимог, що обмежують ризики за операціями з фінансовими активами*

Згідно з Положенням про обов'язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимогами, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній – управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій із нерухомістю, що затверджено Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 08.08.2017 р. № 3386 (зі змінами, що внесені Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 09.07.2019 р. № 1280 «Про внесення змін до Положення про обов'язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній - управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю») та вимог облікової політики, Фондом розраховані відповідні нормативи: коефіцієнт платоспроможності, співвідношення основного та власного капіталу, коефіцієнт короткострокової ліквідності, ліміт на операцію (сума кредиту одному позичальнику). Фонд дотримується нормативних вимог.

*3. Щодо формування, ведення обліку, достатності та адекватності сформованих резервів відповідно до законодавства*

Обліковим персоналом резерви створені відповідно до вимог облікової політики: резерв під очікувані кредитні збитки, резерв відпусток.

*4. Щодо встановлених фінансових нормативів та застосованих заходів впливу до фінансової групи, у разі приналежності суб'єкта господарювання до такої*

Фонд не входить до будь-яких фінансових груп.

*5. Щодо структури інвестиційного портфеля із зазначенням реквізитів емітентів (назва, код за ЄДРПОУ), суми, ознаки фіктивності тощо*

Кредитні ресурси отримуються і видаються Фондом згідно з вимогами чинного законодавства.

## *6. Щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення*

Відповідно до п. 38 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), затверджених Постановою КМУ від 07.12.2016 № 913 (далі – Ліцензійні умови), фінансовим установам, іншим ніж кредитні спілки, забороняється залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення. Фондом не здійснює залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення.

## *7. Щодо суміщення провадження видів господарської діяльності*

Фонд має наступні ліцензії:

Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 року №163 визначено необхідність переоформлення ліцензії на здійснення діяльності з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів. За розпорядженням Нацкомфінпослуг від 06.10.2016 р. № 2528, рішення про видачу ліцензії від 26.03.2015 р. № 542 було переоформлено; ліцензію видано як безстрокову.

Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 р. № 162 постановлено актуалізувати в Державному реєстрі фінансових установ інформацію щодо чинної ліцензії на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій із нерухомістю (рішення про видачу ліцензії від 25.04.2013 р. № 1377, Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 11.10.2016 р. № 2548 ліцензію переоформлено на безстрокову), шляхом зміни її назви на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, а саме: на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій із нерухомістю, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV (далі – ЗУ № 978-IV), у зв'язку зі зміною назви виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню.

Відповідно до п. 5 Статуту Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», затвердженого Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 12.09.2019 р. № 208, Фонд має право, зокрема, здійснювати управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій із нерухомістю.

## *8. Щодо надання фінансових послуг на підставі договору у відповідності до законодавства та внутрішніх правил надання фінансових послуг суб'єктом господарювання*

Згідно з Ліцензійними умовами, фінансові установи – юридичні особи публічного права замість внутрішніх документів, що регламентують порядок надання фінансових послуг, та примірних договорів зі споживачами фінансових послуг можуть використовувати нормативно-правові акти, що визначають порядок надання фінансових послуг, та примірні договори, які затверджені уповноваженим органом державної влади.

Таким чином, надання Фондом фінансової послуги надання коштів у позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту, здійснюється відповідно до Постанови КМУ «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та



одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» від 29.05.2001 № 584 та Постанови КМУ «Питання використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» від 11.05.2011 р. № 488. Надання регіональними управліннями Фонду фінансової послуги здійснюється відповідно до місцевих програм забезпечення житлом, затверджених рішеннями органів місцевого самоврядування.

Надання фінансової послуги управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій із нерухомістю здійснюється відповідно до Типових правил фонду фінансування будівництва (далі – ФФБ) виду А, та на підставі Договору про участь у ФФБ, затверджених рішенням правління Фонду від 31.08.2016 р. № 67.

### *9 Розміщення інформації на власному веб-сайті (веб-сторінці) та забезпечення її актуальності*

На веб-сайтах Фонду (<https://www.molod-kredit.gov.ua/>) та регіональних управлінь (<https://kyiv.molod-kredit.gov.ua/pro-rehionalne-upravlinnia>) розміщується інформація згідно з нормативними вимогами, зокрема згідно з Положенням про розкриття фінансовими установами інформації в загальнодоступній інформаційній базі даних про фінансові установи та на веб-сайтах (веб-сторінках) фінансових установ, затвердженого Розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 19.04.2016 р. № 825 та Ліцензійних умов. Наказом Фонду від 13.02.2017 р. № 8/9 затверджено Технологічні карти роботи з Державним реєстром фінансових установ ДФСУ «Держмолодьжитло» та регіональних управлінь, якими передбачено необхідність розміщення відповідної інформації та забезпечення її актуальності.

### *10 Прийняття рішень у разі конфлікту інтересів*

Конфлікти інтересів, що виникають під час провадження діяльності, вирішуються відповідно до Закону України «Про запобігання корупції» від 14.10.2014 № 1700-VII, статистів Національного агентства з питань запобігання корупції (далі – НАЗК) із залученням уповноваженого з антикорупційної діяльності (Методичні рекомендації щодо запобігання та врегулювання конфлікту інтересів, затверджені наказом НАЗК від 29.09.2017 р. № 839, роз'яснення Департаменту моніторингу дотримання законодавства про конфлікт інтересів та інших обмежень щодо запобігання корупції НАЗК від 03.06.2019 р. № 33-12/46820/19).

### *11 Відповідності приміщень, у яких здійснюється суб'єктом господарювання обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджується фахівцем з питань технічного обстеження будівель та споруд, який має кваліфікаційний сертифікат*

Фондом та регіональними управліннями Фонду вживаються заходи на виконання п. 26 Ліцензійних умов щодо необхідності забезпечення доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів приміщень, у яких здійснюється обслуговування клієнтів.

12. Внесення суб'єктом господарювання інформації про всі свої відокремлені підрозділи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та до Державного реєстру фінансових установ відповідно до вимог, установлених законодавством

Регіональні управління Фонду є юридичними особами та внесені до Державного реєстру фінансових установ як окремі фінансові установи.

### 13. Внутрішнього контролю та внутрішнього аудиту

Внутрішній аудит упроваджено на підставі «Положення про службу внутрішнього контролю та аудиту ДФСУ «Держмолодьжитло», затвердженого рішенням Наглядової ради від 07.07.2017 р. № 35. Плани проведення внутрішніх аудитів службою внутрішнього контролю та аудиту затверджені Головою правління 14.05.2019 р. та 14.12.2019 р. Звіт про результати діяльності служби внутрішнього контролю та аудиту за 2019 рік підготовлений та винесений на розгляд Наглядової ради.

### 14. Облікової та реєструючої системи (програмне забезпечення та спеціальне технічне обладнання), які передбачають ведення обліку операцій із надання фінансових послуг споживачам та подання звітності до Нацкомфінпослуг

Ведення обліку операцій із надання фінансових послуг виконується за допомогою програмного забезпечення 1С Підприємство 8.3, для подання звітності до Нацкомфінпослуг використовується Веб сервіс «Комплексна інформаційна система Нацкомфінпослуг» (<https://kis.nfp.gov.ua/>)

### 15. Готівкових розрахунків

Готівкові розрахунки не здійснюються.

### 16. Зберігання грошових коштів і документів та наявності необхідних засобів безпеки (зокрема сейфів для зберігання грошових коштів, охоронної сигналізації та/або відповідної охорони)

Еквіваленти грошових коштів та документи зберігаються в сейфі, здійснюється охороною приміщень.

### 17. Розкриття інформації щодо порядку формування статутного капіталу (джерело походження коштів)

Кошти статутного капіталу формуються за рахунок внесків засновника (засновником ДФСУ «Держмолодьжитло» є держава в особі Кабінету Міністрів України).

### 18. Розкриття джерела походження складників власного капіталу (капітал у вільному обороті, внески до додаткового капіталу)

Структура власного капіталу:

Статутний капітал –	360 355 тис. грн.
Неоплачений капітал –	(21 812) тис. грн.
Додатковий капітал –	30 414 тис. грн.
Неподілений прибуток –	9 511 тис. грн.



**19. Розкриття інформації з урахуванням вимоги Міжнародних стандартів фінансової звітності щодо методів оцінки справедливої вартості активів фінансових компаній**

Інформація розкривається з урахуванням вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності щодо методів оцінки справедливої вартості активів (фінансових активів).

**Дотримання вимог законодавства щодо провадження фінансових послуг з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій із нерухомістю**

Система обліку відображає права вимоги довіритель ФФБ щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами ЗУ № 978-IV.

У бухгалтерському обліку впроваджено розмежування обліку власних та залучених коштів, оперативно відображається дебет та кредит рахунків управителя.

Ведення системи обліку прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного утвореного фонду організовано окремо та згідно з вимогами ЗУ № 978-IV.

Ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ здійснюється у розрізі установників управління, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, виокремлено від іншого майна управителя та від інших ФФБ. Фонд станом на 31.12.2019 р. є управителем трьох фондів фінансування будівництва виду «А»: «Кременчук №1», «Гадяч №1» та «Горішні Плавні №1». У листопаді місяці 2019 року було закрито ФФБ «Полтава №3» згідно з рішенням правління Фонду.

Управління залученими коштами організовано, згідно з гл. 70 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 р. № 435-IV, ЗУ № 978-IV, правилами ФФБ, Управитель здійснює управління майном особисто та не доручає управління майном іншим особам.

Система обліку відображає права вимоги довіритель ФФБ щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами ЗУ № 978-IV. Ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, здійснюється у розрізі установників управління, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, виокремлено від іншого майна управителя та від інших ФФБ.

Фонд як управитель ФФБ забезпечує за допомогою програмного забезпечення 1С та Excel:

- ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства,
- ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками.

Облік майна, що перебуває в управлінні, Фонд веде за об'єктами будівництва та складає щодо цього майна окремий баланс. Оперативний резерв за кожним фондом окремо відображається в балансі відповідного ФФБ на балансовому рахунку 48 «Цільове фінансування та становить 5% від залучених коштів. Кредитний рейтинг банків АБ «Укргазбанк» та АТ «Полтава – банк», у яких розміщені залучені кошти, підтверджено рейтинговими агентствами на рівні uaAA, що свідчить про кредитоспроможність цих банків.



Фонд не має майна, що передане установниками управління в управління, на окремому рахунку.

Розкриття інформації про вартість будівництва є недоречним щодо діяльності Фонду.

На виконання умов договору про організацію спорудження об'єкта будівництва, контроль за ходом будівництва та використанням коштів здійснюється управителем ФФБ на підставі отриманих від забудовника звітів щодо загальної вартості фактично виконаних робіт за формою, зазначеною в додатку до договору та форм первинних облікових документів у будівництві: «Акт приймання виконаних підрядних робіт» № КБ-2в та «Довідка про вартість виконаних підрядних робіт» № КБ-3, які оформлені відповідно до «Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва», затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 07.07.2009 р. № 275, виїзду на об'єкт, з подальшим складанням акта профінансованих робіт за об'єктом будівництва та фотофіксацією стану будівництва.

Управитель ФФБ забезпечує за допомогою програмного забезпечення Excel за кожним ФФБ окремо: журнал виконаних робіт забудовником та фінансування будівництва; журнал обліку рахунків управителя; журнал обліку винагороди від довірителя та забудовника.

Фонд згідно з Положенням про облікову політику (наказ Фонду від 23.09.2019 р. № 60/9 погоджено Міністерством розвитку громад та територій України від 01.10.2019 р.) визначає наступні ризики: кредитний ризик, ризик ліквідності та ринковий ризик (п. 5.7.1 Положення про облікову політику) щодо фінансових інструментів. Для зменшення ризиків (ризиків того, що одна зі сторін контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання та буде причиною збитків іншої сторони) Фонд забезпечує виконання зобов'язань заставою, поручительством тощо. (Примітка 9, таблиця 9.4.)

Ключовим партнером з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Мірошніченко Ірина Вікторівна.

Ключовий партнер з аудиту



Мірошніченко Ірина Вікторівна

ТОВ «Консалтинг Лтд»

02125, м. Київ, пр. Визволителів, буд. 3, кім. 20

Номер реєстрації в реєстрі суб'єктів аудиторської діяльності – 1000

13 квітня 2020 р.

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2020	01	01
20033504		
8038900000		
425		
64.92		

Державна спеціалізована фінансова установа "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву"

за ЄДРПОУ

Україна, м.Київ, вулиця Максима Кривоноса,2А

за КОАТУУ

форма господарювання Державна організація (установа, заклад)

за КОПФГ

діяльності інші види кредитування

за КВЕД

працівників 210

вулиця Максима Кривоноса, буд. 2-А, корпус 2, 03037

2706457

грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма звітності якого наводяться в гривнях з копійками)

позначку "v" у відповідній клітинці):

(стандартами) бухгалтерського обліку

стандартами фінансової звітності

v
---

Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2019 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	30 412	30 388
Матеріальні активи	1001	30 832	31 027
Фінансові активи	1002	420	639
Довгострокові інвестиції	1005	-	-
Нематеріальні активи	1010	1 605	2 293
Матеріальні активи	1011	2 626	3 609
Нематеріальні активи	1012	1 021	1 316
Нематеріальні активи	1015	-	-
Нематеріальні активи інвестиційної нерухомості	1016	-	-
Нематеріальні активи нерухомості	1017	-	-
Довгострокові активи	1020	-	-
Нематеріальні довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Фінансові довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Фінансові інвестиції:			
Інвестиції за методом участі в капіталі			
Нематеріальні активи	1030	-	-
Фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова заборгованість	1040	1 260 374	1 591 139
Довгострокові активи	1045	-	-
Довгострокові активи	1050	-	-
Довгострокові витрати	1060	-	-
Довгострокові витрати у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Довгострокові активи	1090	-	-
<b>Всього оборотні активи</b>	<b>1095</b>	<b>1 292 391</b>	<b>1 623 820</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Довгострокові активи	1100	672	539
Довгострокові активи	1101	-	-
Довгострокові активи	1102	-	-
Довгострокові активи	1103	-	-
Довгострокові активи	1104	-	-
Довгострокові активи	1110	-	-
Довгострокові активи	1115	-	-
Довгострокові активи	1120	-	-
Довгострокові активи за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	1 661	4 234
Довгострокові активи за розрахунками:			
Довгострокові активи	1130	54	50
Довгострокові активи	1135	5	6
Довгострокові активи на прибуток	1136	-	-
Довгострокові активи за розрахунками з нарахованих доходів	1140	5 645	6 787
Довгострокові активи за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Довгострокова заборгованість	1155	43 366	52 796
Довгострокові інвестиції	1160	1 500	600
Довгострокові активи	1165	33 555	28 173
Довгострокові активи	1166	-	-
Довгострокові активи	1167	33 555	28 173
Довгострокові активи	1170	-	-
Довгострокові активи у страхових резервах	1180	-	-
Довгострокові активи	1181	-	-
Довгострокові зобов'язання			
Довгострокові резерви належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	42	21
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>86 500</b>	<b>93 206</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>321</b>	<b>321</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>1 379 212</b>	<b>1 717 347</b>

Поясн.	Код рядки	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	331 355	360 355
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	264	264
Додатковий капітал	1410	30 206	30 150
Емісійний дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	4 751	9 511
Неоплачений капітал	1425	( 21 812 )	( 21 812 )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>344 764</b>	<b>378 468</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	984 783	1 282 492
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	9	9
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Прямовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>984 792</b>	<b>1 282 501</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська зборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	41 958	47 082
товари, роботи, послуги	1615	356	283
розрахунками з бюджетом	1620	29	71
у тому числі з податку на прибуток	1621	2	2
розрахунками зі страхування	1625	13	7
розрахунками з оплати праці	1630	79	143
Поточна кредиторська зборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська зборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська зборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська зборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	2 468	3 379
Доходи майбутніх періодів	1665	75	57
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	4 678	5 356
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>49 656</b>	<b>56 378</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Чиста вартість власний недержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>1 379 212</b>	<b>1 717 347</b>

Керівник

Компантний Сергій Олександрович

Головний бухгалтер

Печерська Наталія Анатоліївна

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

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2020 01 01

20033504

Сприймач: Державна спеціалізована фінансова установа "Державний фонд за СДРПОУ  
сприяння молодіжному житловому будівництву

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за

Рік 2019

р.

Форма N2 Код за ДКУД 1801003

## I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Сукупний дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	51 177	41 886
З них: зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Вартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
Витрати понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	51 177	41 886
збиток	2095	( - )	( - )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	20 267	17 594
з них, тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 65 075 )	( 56 453 )
Витрати на збут	2150	( - )	( - )
Інші операційні витрати	2180	( 1 877 )	( 859 )
з них, тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	4 492	2 168
збиток	2195	( - )	( - )
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	337	190
Інші доходи	2240	75	76
з них, тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	( 96 )	( - )
Витрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( 48 )	( 44 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-



Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	4 760	2 390
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	4 760	2 390
збиток	2355	( - )	( - )

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	4 760	2 390

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	1 261	1 253
Витрати на оплату праці	2505	47 178	40 289
Відрахування на соціальні заходи	2510	10 245	8 856
Амортизація	2515	1 087	557
Інші операційні витрати	2520	7 181	6 357
Разом	2550	66 952	57 312

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Компатний Сергій Олександрович

Головний бухгалтер

Печерська Наталія Анатоліївна



Державна спеціалізована фінансова установа "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2020	01	01
20033504		

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за Рік 2019 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
<b>входів:</b>			
від продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	50 379	41 981
податків і зборів	3005	-	-
податку на додану вартість	3006	-	-
фінансування	3010	876 117	431 205
від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
авансів від покупців і замовників	3015	-	-
від повернення авансів	3020	-	-
від відсотків за залишками коштів на рахунках	3025	819	652
від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	692	340
від операційної оренди	3040	5	-
від отримання роялті, авторських	3045	-	-
від страхових премій	3050	-	-
фінансових установ від повернення позик	3055	110 505	94 186
внесень	3095	405	796
на оплату:			
робіт, послуг)	3100	( 5 995 )	( 6 308 )
	3105	( 37 209 )	( 32 257 )
на соціальні заходи	3110	( 10 143 )	( 8 760 )
з податків і зборів	3115	( 9 255 )	( 7 918 )
на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( - )	( - )
на оплату зобов'язань з податку на додану	3117	( - )	( - )
на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( - )	( - )
на оплату авансів	3135	( - )	( - )
на оплату повернення авансів	3140	( - )	( - )
на оплату цільових внесків	3145	( - )	( - )
на оплату зобов'язань за страховими		( - )	( - )
	3150	-	-
фінансових установ на надання позик	3155	( 481 699 )	( 248 172 )
інших	3190	( 529 065 )	( 273 823 )
<b>коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>-34 444</b>	<b>-8 078</b>
<b>входів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
від реалізації:			
інвестицій	3200	900	-
активів	3205	-	-
від отриманих:			
	3215	288	185
	3220	-	-
від деривативів	3225	-	-
від погашення позик	3230	-	-
від вибуття дочірнього підприємства та			
іншої одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( - )	( 200
необоротних активів	3260	( 1 126 )	( 543
Виплати за деривативами	3270	( - )	( -
Витрачання на надання позик	3275	( - )	( -
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( - )	( -
Інші платежі	3290	( - )	( -
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>62</b>	<b>-558</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	29 000	30 000
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( - )	( -
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	( - )	( -
Витрачання на сплату відсотків	3360	( - )	( -
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( - )	( -
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( - )	( -
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( - )	( -
Інші платежі	3390	( - )	( -
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>29 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>-5 382</b>	<b>21 364</b>
Залишок коштів на початок року	3405	33 555	12 191
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	28 173	33 555

Керівник

Головний бухгалтер



Компантний Сергій Олександрович

Печерська Наталія Анатоліївна

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2020

01

01

20033504

Державна спеціалізована фінансова установа "Державний фонд сприяння за ЄДРПОУ молодіжному житловому будівництву

(найменування)

## Звіт про власний капітал

за Рік 2019 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
на початок	4000	331 355	264	30 206	-	4 723	(21 812)	-	344 736
залишка; збиткової	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
внесень помилок	4010	-	-	-	-	28	-	-	28
залишка;	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
власний зали- шок на початок року	4095	331 355	264	30 206	-	4 751	(21 812)	-	344 764
прибуток за звітний	4100	-	-	-	-	4 760	-	-	4 760
сукупний за звітний	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
(уцінка)	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
фінансових активів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
(уцінка)	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
фінансових інструментів	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
змінені курсові	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
іншого сукупного	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
асоційованих і	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
підприємств	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
сукупний дохід	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
прибутку:	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
власникам	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
(дивиденди)	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
зменшення прибутку									
зарегстрованого									
капіталу									
зменшення до									
власного капіталу									
чистого прибутку,									
залишка до бюджету									
повідно до									
законодавства									
чистого прибутку									
творення									
резервних									
фондів									

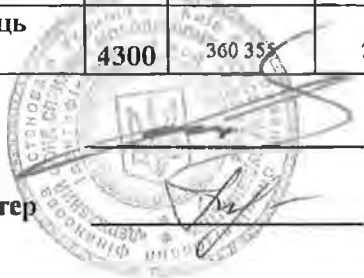
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	29 000	-	-	-	-	(29 000)	-	
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	29 000	-	
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	(56)	-	-	-	-	
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	
Разом змін у капіталі	4295	29 000	-	(56)	-	4 760	-	-	
Залишок на кінець року	4300	360 358	264	30 150	-	9 511	(21 812)	-	

Керівник

Комнатний Сергій Олександрович

Головний бухгалтер

Печерська Наталія Анатоліївна



Державне підприємство

Примітка до звітності

АКТИ

Необов'язково

Немає

Основні

Інвестиції

Державні

Залог

Товари

Об'єкти

Земельні

Об'єкти

Земельні

Об'єкти

Земельні

Об'єкти

Земельні

Об'єкти

Земельні

Об'єкти

Земельні

Об'єкти

Земельні

Об'єкти

Земельні

Об'єкти

Земельні

Об'єкти

Земельні

Об'єкти

Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»

Примітки до фінансової звітності по Міжнародним стандартам фінансової звітності за рік, який закінчився 31 грудня 2019 року.

**Звіт про фінансовий стан (Баланс)  
на 31 грудня 2019 року  
(число, місяць, рік)**

(тис. грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Необоротні активи</b>			
Матеріальні активи	5;7	30 388	30 412
Основні засоби	5;7	2 293	1 605
Інвестиційна нерухомість	5		
Довгострокова дебіторська заборгованість	5;9	1 591 139	1 260 374
Інші необоротні активи			
<b>Усього необоротних активів</b>		<b>1 623 820</b>	<b>1 292 391</b>
<b>Оборотні активи</b>			
Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття	12	321	321
Засоби	5;11	539	672
Дебіторська заборгованість за кредитами	5;9	45 002	36 430
Дебіторська заборгованість за нарахованими доходами	5;10	6 787	5 645
Дебіторська заборгованість за наданими авансами	10	50	54
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	10	6	5
Інша дебіторська заборгованість	10	12 028	8 597
Поточні фінансові інвестиції	8	600	1 500
Грошові кошти та їх еквіваленти	5;8	28 173	33 555
Інші оборотні активи		21	42
<b>Усього оборотних активів</b>		<b>93 527</b>	<b>86 821</b>
<b>Усього активів</b>		<b>1 717 347</b>	<b>1 379 212</b>

<b>ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ</b>			
Статутний капітал	5;17	360 355	331 355
Інший додатковий капітал	5;17	30 414	30 470
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	5;17	9 511	4 751
Неоплачений капітал	5;17	(21 812)	(21 812)
<b>Усього власного капіталу</b>		<b>378 468</b>	<b>344 764</b>
<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>			
<b>Довгострокові зобов'язання</b>			
Довгострокові займи			
Інші довгострокові зобов'язання	13	1 282 492	984 783
Довгострокові забезпечення			
Цільове фінансування		9	9
<b>Усього довгострокових зобов'язань</b>		<b>1 282 501</b>	<b>984 792</b>
<b>Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові займи			
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	13	47 082	41 958
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	16	283	356
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	16	71	29
Кредиторська заборгованість зі страхування		7	13
Кредиторська заборгованість з оплати праці	16	143	79
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами			
Поточні забезпечення	15	3 379	2 468
Доходи майбутніх періодів		57	75
Інші поточні зобов'язання	16	5 356	4 678
<b>Усього зобов'язань</b>		<b>56 378</b>	<b>49 656</b>
<b>Усього зобов'язань та власного капіталу</b>		<b>1 717 347</b>	<b>1 379 212</b>

**Звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід**  
**(Звіт про фінансові результати)**  
**за 2019 рік**

(тис. грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	18	51 177	41 886
Вартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)			
<b>Відношення:</b>		51 177	41 886
<b>Відношення:</b>			
<b>операційні доходи</b>	18	20 267	17 594
Адміністративні та інші операційні витрати	19	(66 952)	(57 312)
Витрати на збут			
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
<b>Відношення:</b>		4 492	2 168
<b>Відношення:</b>			
Доход від участі в капіталі			
<b>Фінансові доходи</b>	18	337	190
<b>Відношення:</b>	18	75	76
Чисте (збільшення) зменшення резервів під час ліквідації дебіторської заборгованості та інших фінансових активів			
Фінансові витрати	19	(96)	
Витрати від участі в капіталі			
<b>Відношення:</b>	19	(48)	(44)
Відношення(збиток) від впливу інфляції на операційні статті			
<b>Фінансовий результат оподаткування:</b>			
<b>Відношення:</b>		4 760	2 390
<b>Відношення:</b>			
Витрати (дохід) з податку на прибуток			
Відношення(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування			
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
<b>Відношення:</b>		4 760	2 390

збиток			
<b>ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД:</b>			
СТАТТІ, ЩО НЕ БУДУТЬ РЕКЛАСИФІКОВАНІ В ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК			
Переоцінка основних засобів та нематеріальних активів	17		
Переоцінка фінансових інструментів			
Інший сукупний дохід			
СТАТТІ, ЩО БУДУТЬ РЕКЛАСИФІКОВАНІ В ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК			
Інший сукупний дохід			
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>			
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом			
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>			
<b>Усього сукупного доходу за рік</b>		4 760	2 390
<b>ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ:</b>			
Матеріальні витрати		1 261	1 253
Витрати на оплату праці		47 178	40 289
Відрахування на соціальні заходи		10 245	8 856
Амортизація		1 087	557
Інші операційні витрати	19	7 181	6 357
<b>Усього витрат</b>		66 952	57 312
<b>Прибуток/(збиток), що належить:</b>			
власникам:			
неконтрольованим долям			
<b>Усього совокупний дохід, який належить:</b>			
власникам:			
неконтрольованим долям			
Прибуток на акцію			
Базова			
Розбавлена			



# Звіт про зміни у власному капіталі (Звіт про власний капітал) за 2019 рік

(тис. грн.)

Назва статті	Примітки	Зареєстрований (статутний) капітал	емісійні різниці та інший додатковий капітал	неоплачений статутний капітал	резерви та інші фонди	резерви переоцінки	нерозподілений прибуток	усього
1	2	3	4	5	6	7	8	9
на кінець року передуючого періоду (до початку)		331 355	30 470	(21 812)			4 723	344 736
зміни облікової та переходу на нові вимоги								
зміни помилки	5						28	28
залишок на початок періоду		301 355	30 470	(21 812)			4 751	344 764
прибуток/(збиток)	17						4 760	4 760
сукупного доходу								
сукупний дохід за період								
зміна необоротних активів								
зміна фінансових активів								
сукупний дохід								
зміна прибутку:								
зміна прибутку до оподаткування								
зміна до оподаткування								
зміна учасників:								
зміна до капіталу	17	29 000		(29 000)				0
зміна до капіталу	17			29 000				29 000
чистого прибутку, згідно до законодавства								
зміни в капіталі	17		(56)					(58)
зміни у капіталі		29 000	(56)				4 760	33 704
залишок на кінець року		331 355	30 470	(21 812)			9 511	378 468

**Звіт про рух грошових коштів за прямим методом  
за 2019 рік**

(тис. ₴)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
<b>ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ОПЕРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			
Отримання процентів		28 436	26 614
Надходження від надання посередницьких послуг зі страхування		4 300	3 678
Інші отримані операційні доходи		17 643	11 689
Повернення податків і зборів			
Цільового фінансування		876 117	431 205
Надходження (повернення) авансів від покупців і замовників			
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		819	652
Надходження від боржників неустойки(штрафів, пені)		692	340
Надходження від повернення позик		110 505	94 186
Інші надходження		410	796
Витрачання, сплачені на:			
Товарів(робіт, послуг)		(5 995)	(6 308)
Утримання персоналу		(37 209)	(32 257)
Відрахувань на соціальні заходи		(10 143)	(8 760)
Зобов'язань з податку на прибуток			
Зобов'язань з інших податків і зборів		(9 255)	(7 918)
Оплату ( повернення) авансів			
Витрачання фінансових установ на надання позик		(481 699)	(248 172)
Інші витрачання		(529 065)	(273 823)
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/ (використані) від операційної діяльності</b>		<b>(34 444)</b>	<b>(8 078)</b>
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/ (використані) від операційної діяльності</b>			
<b>ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			

Надходження від реалізації фінансових інвестицій		900	
Витрачання на придбання фінансових інвестицій	8		(200)
Придбання основних засобів		(1091)	(303)
Надходження від реалізації основних засобів			
Придбання нематеріальних активів		(35)	(240)
Надходження від вибуття нематеріальних активів			
Дивіденди, що отримані			
Відсотки, що отримані	18	288	185
Інші надходження			
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/(використані) від інвестиційної діяльності</b>		62	(558)
<b>ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			
Надходження від власного капіталу		29 000	30 000
Отримання позик			
Інші надходження			
Погашення позик			
Витрачання на сплату відсотків			
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди			
Інші платежі			
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/(використані) від фінансової діяльності</b>		29 000	30 000
Чисте збільшення/(зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів		(5 382)	21 364
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду</b>	8	33 555	12 191
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду</b>	8	28 173	33 555

### **Примітка 1. Інформація про установу**

Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» ( далі – Держмолодьжитло) створено згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 р. N 3 "Про заходи щодо виконання Указу Президента України від 4 грудня 1996 N 1165" та від 2 червня 2000 р. N 885 "Про організацію житлового кредитування населення України".

Засновником Держмолодьжитла є держава в особі Кабінету Міністрів України.

Місцезнаходження: вул. Максима Кривоноса, буд. 2А, 03037, Україна.

Статут Держмолодьжитла затверджений наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 16.08.2019 №191.

Наказом Мінрегіонбуду від 12.09.2019 року № 208 внесено зміни Статуту Держмолодьжитла, якими передбачено збільшення статутного капіталу установи до 360 355 тис. грн.

Установа внесена до реєстру неприбуткових організацій.

В 2016 році було ліквідовано Севастопольське регіональне управління шляхом приєднання до Кримського регіонального управління, місцезнаходження якого місто Миколаїв.

З метою виконання покладених завдань Держмолодьжитлом утворено 24 регіональні управління та Іпотечний центр у м. Києві та Київській області.

### **Примітка 2. Характер господарчої діяльності**

Держмолодьжитло зареєстровано як фінансову установу відповідно до розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (свідчення про реєстрацію фінансової установи від 05.12.2006 серія ІК №13) та внесено до Державного реєстру фінансових установ, має ліцензії на провадження господарської діяльності надання фінансових послуг, а саме на надання коштів у позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту та на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном у будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Основні види діяльності: інші види кредитування.

Реалізація державних програм здійснюється на підставі затвердженого порядку використання бюджетних коштів :

1) Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, постанова КМУ від 10.10.2018 року № 819;

2) Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам

будівництво (реконструкцію) і придбання житла, постанова КМУ від 04.06.2003 року № 853;

3) Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, постанова КМУ від 25.04.2012 року № 343;

4) Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (придбання) житла для науково-педагогічних та педагогічних працівників, постанова КМУ від 14.05.2008 року № 453;

5) Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства, постанова КМУ від 31.05.2012 року № 599;

6) Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/ або учасникам проведення операції Об'єднаних сил(ООС) на придбання житла, постанова КМУ від 27.11.2019 року № 980;

7) Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи « Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» зх подальшим спрямуванням на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013 – 2020 роки

Станом на початок 2020 року діяло 118 місцевих програм забезпечення житлом, зокрема, у 2019 році було прийнято 12 місцевих програм: з них 5 програм забезпечення молоді житлом, 2 програми забезпечення житлом учасників АТО та ВПО, 5 комплексних програм забезпечення житлом різних категорій громадян.

У 2020 році планується прийняття/продовження дії ще 22 місцевих житлових програм.

У 2019 році Держмолодьжитлом забезпечено укладання 1631 договорів та обслуговування 14 913 договорів за державними та місцевими житловими програмами, у 2020 році Держмолодьжитлом планується укладання 724 нових договорів та обслуговування 15 636 договорів.

Протягом 2019 року було спрямовано на реалізацію державних та місцевих програм 925,7 млн. грн., відповідний обсяг у 2018 році складав 490,5 млн. грн. Планове фінансування на 2020 рік складає 524,9 млн.грн.

**Інформація щодо обсягів коштів, спрямованих на реалізацію державних та місцевих програм.**

№ з/п	Напрямок використання	Фактичне фінансування, тис.грн.		План * на 2020 рік	
		2018	2019	Сума фінансування, тис.грн.	Кількість договорів укладання
1. Програми державного бюджету					
1.1	Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла	85 259,3	346 874,8	100 000,0	221
1.2	Надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції О'єднаних сил (ООС) на придбання житла		189 888,2	14 600,0	15
1.3	Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла	33 044,0	25 118,5	23 400,0	
1.4	Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов	55 850,0	42 469,6	40 900,0	
1.5	Фінансова підтримка Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву	6 849,7	6 849,8	6 850,0	
1.6	Надання кредитів на будівництво (придбання) житла для науково-педагогічних та педагогічних працівників	1 835,4	1 467,1	2 000,0	3
1.7	Збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з подальшим використанням на реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом	30 000,0	29 000,0	28 000,0	
1.8.	Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам				

* рік	на будівництво (реконструкцію) та придбання житла»					
19.	Пільгове кредитування юридичних осіб, в тому числі ОСББ, для проведення реконструкції, капітальних та поточних ремонтів об'єктів житлово-комунального господарства					7
<b>Разом по державному бюджету</b>		<b>212 838,4</b>	<b>641 668,0</b>	<b>215 750,0</b>	<b>239</b>	<b>10 910</b>

## 2. Програми місцевих бюджетів

21	Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам	145 679,0	155 924,1	143 102,0	216	3 057
22	Надання пільгового довгострокового кредиту іншим категоріям населення (наукові, педагогічні, працівники бюджетної сфери, учасники бойових дій, які брали участь в АТО, ВПО)	66 741,1	70 090,4	61 338,9	93	425
23	Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла	28 491,4	26 227,1	19 200,0	70	247
24	Витрати, пов'язані з наданням та обслуговуванням пільгових довгострокових кредитів	8 418,9	9 276,0	8 878,7		
<b>Разом по місцевих бюджетах</b>		<b>249 330,4</b>	<b>261 517,6</b>	<b>232 519,6</b>	<b>379</b>	<b>3 729</b>

## 3. Кредитування за рахунок коштів статутного капіталу Держмолодьжитла

31	за рахунок коштів державного бюджету на збільшення статутного капіталу Держмолодьжитла	8 659,8	44 906,8	36 789,7	51	997
32	за рахунок коштів від повернення раніше наданих кредитів	28 308,4	22 510,9	39 844,4	55	
<b>Разом за рахунок коштів статутного капіталу</b>		<b>28 308,4</b>	<b>22 510,9</b>	<b>76 634,1</b>	<b>106</b>	<b>997</b>
<b>ВСЬОГО</b>		<b>490 477,2</b>	<b>925 696,5</b>	<b>524 903,7</b>	<b>724</b>	<b>15 636</b>

Протягом бюджетного року сума фінансування на виконання програм може змінюватись.

**Примітка 3.** Економічне середовище, в умовах якого Держмолодьжитло здійснює свою діяльність.

В Україні, де протягом тривалого часу має глибока житлова криза, проблема забезпечення житлом стоїть особливо гостро. За даними Держстату України, на початок 2015 року в квартирній черзі перебувало майже 657 тис. сімей. За 2015 рік лише 0,4% сімей поліпшили свої житлові умови. Економіка України, в умовах окупації частини території України, знаходиться в досить не простому стані. Соціальні програми, в тому числі житлові, залишаються не пріоритетними напрямками державної житлової політики. Разом з тим, в умовах глобальної фінансової та економічної кризи, в першу чергу слід

концентрувати обмежені фінансові ресурси на тих напрямках, які максимальною мірою здатні звантажити потужності, ослабити проблему безробіття і підвищити зростання прибутків населення. Ця проблема могла б вирішитись за рахунок правильного визначення масштабних державних інвестиційних програм і створення спеціалізованих інститутів, що безпосередньо запускали і здійснювали ці програми. Такою інституцією, що може ефективно реалізовувати державні інвестиційні програми в галузі будівництва житла, має стати Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».

#### **Примітка 4. Основи подання фінансової звітності**

Фінансова звітність підготовлена у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основні принципи бухгалтерського обліку ґрунтуються на підставі Міжнародних стандартів фінансової звітності:

МСБО (IAS) 8 «Облікова політика; МСБО (IAS)1 «Подання фінансової звітності»; МСБО (IAS) 34 «Проміжна фінансова звітність»; МСФЗ (IFRS) 7 «Звіт про рух грошових коштів»; МСБО 38 «Нематеріальні активи»; МСБО (IAS) 16 «Основні засоби»; МСБО (IAS) 17 «Оренда»; МСБО (IAS) 2 «Запаси»; МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»; МСБО (IAS) 32 «Фінансові інструменти: розкриття та подання»; МСФЗ (IFRS) 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»; МСФЗ (IFRS) 5 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність»; МСБО (IAS) 19 «Виплати працівникам»; МСБО (IAS) 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»; МСБО (IAS) 20 «Облік державних грантів і розкриття інформації про державну допомогу»; МСФЗ (IFRS) 18 «Доходи»; МСБО (IAS) 24 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін»; МСБУ (IAS) 10 «Події після звітного періоду»; МСФЗ (IFRS) 10 «Консолідована фінансова звітність»; МСБО (IAS) 36 «Знецінення активів»; МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесу».

Фінансова звітність підготовлена на основі безперервності діяльності. Держмолодьжитло не має ні наміру ні потреби ліквідувати або суттєво скоротити свою діяльність та не існує реальної альтернативи цьому. На засіданні Спостережної ради Держмолодьжитла, яке відбулося 21 жовтня 2017 року було затверджено стратегію розвитку Держмолодьжитла, як інструменту реалізації державної житлової підтримки на 2016-2020 роки. Постановою Кабінету Міністрів України від 20 грудня 2017 р. № 1032 внесено зміни до Постанови Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967, якими передбачено термін дії Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2020 роки.

Держмолодьжитлом затверджено стратегічні напрямки розвитку діяльності на 2020 рік.

Ними зокрема визначено:



- забезпечення приросту рівня фінансування місцевих житлових програм, які реалізуються регіональними управліннями Держмолодьжитла, на рівні не нижче 15% до показників минулого року;
- забезпечення прийняття щонайменше 1 нової програми забезпечення житлом учасників АТО/ООС або внутрішньо переміщених осіб в тих регіонах, в яких такі програми відсутні, або 1 нової програми для інших категорій громадян, виконавцями за якими є регіональні управління;
- забезпечити передбачення в Бюджетній декларації на 2021 - 2023 роки компонентів та показників, що відповідають напрямкам діяльності Держмолодьжитла;
- забезпечення вирішення питання добудови проблемних об'єктів, інвестування будівництва яких здійснювалося, в тому числі, за участі коштів учасників житлових програм;
- підвищення рівня співпраці з міжнародними організаціями;
- залучення небюджетних джерел фінансування для реалізації проектів Держмолодьжитла (програмне забезпечення, житлові програми, нормативне забезпечення житлової політики тощо);
- проведення співпраці з Міністерством у справах ветеранів, тимчасово окупованих територій та внутрішньо переміщених осіб України з метою започаткування співпраці з Банком розвитку Ради Європи;
- забезпечення фінансування житлових програм з державного бюджету на рівні визначеному пропозиціями до бюджетних запитів;
  - підтримка взаємозв'язків з інститутами громадянського суспільства з метою підвищення рівня прозорості роботи Держмолодьжитла та доступності послуг Держмолодьжитла для громадян;
  - гармонізація роботи Держмолодьжитла, регіональних управлінь/іпотечного центру до нормативів Національного банку України у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг»;
  - відновлення програм кредитування ОСББ на проведення заходів з енергоефективності та енергозбереження.

Удосконалення нормативного забезпечення реалізації програм Держмолодьжитла, зокрема в частині:

- удосконалення механізмів надання державної підтримки, пільгового кредитування молоді, порядку ведення черговості;
- удосконалення Статуту Держмолодьжитла;
- розробка та участь у розробці інших нормативно-правових актів з питань забезпечення житлом;

Під час складання фінансової звітності для визначення припущення про ~~безперервність~~ діяльності були застосовані наступні індикатори щодо оцінки ~~безперервності~~:

**Фінансові події:**

- перевищення зобов'язань над активами або перевищення поточних зобов'язань над поточними активами;
- позики з фіксованим строком, погашення яких наближається, з відсутністю реальних перспектив пролонгації чи погашення; або надмірне використання короткострокових позик для фінансування довгострокових активів;
- ознаки скасування фінансової підтримки кредиторами;
- від'ємні грошові потоки від операційної діяльності, про які свідчить фінансова звітність за попередні періоди або прогнозна фінансова звітність;
- негативні ключові фінансові коефіцієнти;
- значні операційні збитки або значне зменшення вартості активів, що використовуються для генерування грошових потоків;
- неможливість вчасно платити кредиторам;
- неможливість виконувати умови угод про позики;
- перехід від системи оплати в кредит за поставлений товар, отриману послугу до системи оплати в момент доставки товару, отримання послуги;
- неможливість отримати фінансування для розробки нових основних продуктів або для фінансування інших суттєвих інвестицій.

**Операційні події:**

- наміри управлінського персоналу ліквідувати суб'єкт господарювання або припинити діяльність;
- втрата ключового управлінського персоналу без його заміни;
- втрата основного ринку, ключового клієнта (клієнтів), франшизи ліцензії або головного постачальника (постачальників);
- труднощі з робочою силою;
- нестача важливих ресурсів;
- поява дуже успішного конкурента.

**Інші події:**

- недотримання вимог до рівня капіталу або інших законодавчих чи нормативних вимог;
- незавершені судові або регуляторні провадження проти суб'єкта господарювання, які у випадку їх задоволення можуть призвести до претензій, які суб'єкт господарювання з великою вірогідністю не зможе задовольнити;
- зміни у законах чи нормативних актах або урядовій політиці, що, з очікуванням, негативно вплинуть на суб'єкт господарювання;
- відсутність страхування чи недостатнє страхування від катастроф у разі їх настання.

Основні положення облікової політики послідовно застосовувались по відношенню до всіх періодів, які представлені в фінансовій звітності.

Функціональною валютою, у якій ведеться бухгалтерський облік установи є українська гривня, звітність подається в тис. грн.

#### **Примітка 5. Принципи облікової політики**

##### **Консолідована фінансова звітність.**

З метою виконання покладених завдань Держмолодьжитлом утворено 24 регіональні управління та Іпотечний центр у м. Києві та Київській області, які є окремими юридичними особами:

- Вінницьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Волинське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Дніпропетровське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Донецьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Житомирське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Закарпатське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Запорізьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Івано-Франківське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Іпотечний центр у м. Києві та Київській області Держмолодьжитла;
- Кіровоградське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Луганське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Львівське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Одеське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Полтавське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Рівненське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Сумське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Тернопільське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Харківське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Херсонське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Хмельницьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Черкаське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Чернівецьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Чернігівське регіональне управління Держмолодьжитла;
- АР Крим регіональне управління Держмолодьжитла;

Результати діяльності регіональних управлінь включаються в консолідовану фінансову звітність, починаючи з дати створення.

Результати діяльності регіонального управління, яке вибуло, включаються в консолідований звіт про фінансові результати (консолідований звіт про сукупний дохід) до дати вибуття.

При підготовці консолідованої фінансової звітності активи, капітал, зобов'язання, доходи і витрати Центрального апарату та регіональних управлінь об'єднуються у фінансовій звітності.

##### **Нематеріальні активи**

Обліковою політикою Держмолодьжитло обрано модель оцінки нематеріальних активів за собівартістю. Така модель обліку передбачає, що

після первісного визнання як активу об'єкт нематеріальних активів обліковується за його собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Нематеріальний актив визнається активом тільки, якщо:

- є ймовірність того, що установа в майбутньому отримуватиме економічні вигоди від використання активу;
- собівартість активу можна достовірно оцінити.

Об'єкт нематеріальних активів відповідає першому критерію визнання наявності підтвердження, що всі ризики та винагороди, пов'язані з його використанням, перейшли до установи і підприємство має відповідні юридичні права на цей актив, які можна довести в судовому порядку.

Для цілей обліку нематеріальні активи класифікують за групами.

В Держмолодьжитлі застосовуються такі групи нематеріальних активів:

- права користування природними ресурсами;
- права на використання комп'ютерних програм та інші авторські права;
- ліцензії на види діяльності та інші нематеріальні активи;

Первісна оцінка вартості нематеріального активу здійснюється собівартістю.

Нарахування амортизації здійснюється прямолінійним методом протягом строку корисного використання об'єкта:

- права користування природними ресурсами - з невизначеним терміном;
- права на використання комп'ютерних програм та інші авторські права - 2-5 років;
- ліцензії на види діяльності та інші нематеріальні активи - до 5 років;

Амортизація нематеріальних активів відображається в складі адміністративних витрат.

Оскільки строки корисного використання та метод амортизації нематеріальних активів ґрунтуються на попередніх оцінках, вони, у разі необхідності переглядаються, наприклад під час проведення щорічної інвентаризації.

Держмолодьжитло щорічно тестує нематеріальний актив з невизначеним строком корисного використання на зменшення корисності, навіть якщо немає жодних ознак її зменшення.

Під час проведення щорічної інвентаризації станом та за оперативними даними, у разі необхідності підрозділ, який згідно з компетенцією використовує нематеріальний актив у своїй діяльності, визначає, чи існують ознаки того, що корисність активу може зменшитися. Збиток від зменшення корисності визнається як витрати періоду.

Під час проведення річної інвентаризації станом на 1 жовтня 2019 року не було виявлено ознак зменшення корисності нематеріальних активів (права користування земельними ділянками) з невизначеним строком корисного використання, тому зменшення корисності (знецінення) не проводилось.

Нематеріальні активи з обмеженим правом власності Держмолодьжитла відсутні.

Узгодження балансової вартості: надходження, вибуття, переміщення, сума нарахованої амортизації, знецінення нематеріальних активів відображено в Примітці 7 (таблиці 7.1.).

#### **Основні засоби.**

Об'єкт основних засобів визнається активом, якщо він відповідає загальним критеріям визнання активів, а саме:

- 1) існує ймовірність, що майбутні економічні вигоди, пов'язані з об'єктом, надійдуть до установи;
- 2) собівартість об'єкта можна достовірно оцінити.

Об'єкт основних засобів, який відповідає критеріям визнання активу, оцінюється за його собівартістю.

Установа застосовує такі групи основних засобів для розкриття інформації у фінансовій звітності із застосуванням підгруп для цілей бухгалтерського обліку:

- Будівлі, споруди та відремонтовані приміщення
- Комп'ютери, офісне обладнання.
- Транспортні засоби.
- Прилади, інструменти, інвентар.
- Інші основні засоби.
- Незавершені капітальні інвестиції.

Витрати з технічного нагляду, технічного обслуговування, які здійснюються для підтримки об'єкта в справному працездатному стані і не передбачають процедури ремонту, відновлення і заміни, не капіталізуються і визнаються як витрати періоду.

Подальші витрати, що відносяться до об'єкта основних засобів, який вже був визнаний, збільшують його балансову вартість, якщо передбачається отримання майбутніх економічних вигод, що перевищують початково розраховані нормативні показники існуючого об'єкта основних засобів.

Амортизація основних засобів розраховується прямолінійним методом згідно зі строками корисної експлуатації. Строк корисної експлуатації для кожного інвентарного об'єкта основних засобів встановлюється при зарахуванні їх на баланс:

- Будівлі, споруди та відремонтовані приміщення - 20 років
- Комп'ютери, офісне обладнання – 5- 10 років
- Транспортні засоби- 5 років
- Прилади, інструменти, інвентар- 5-7 років
- Інші основні засоби 5-7 років.

Амортизація основних засобів відображається в складі адміністративних витрат.

Оскільки строки корисного використання основних засобів ґрунтуються на попередніх оцінках, їх періодично переглядають, принаймні наприкінці кожного фінансового року під час проведення щорічної інвентаризації.

Переоцінку об'єктів основних засобів для цілей бухгалтерського обліку може проводити тільки професійний оцінювач. Частота переоцінок залежить

від коливань справедливої вартості об'єктів, що переоцінюються.

На дату проведення щорічної інвентаризації установа оцінює наявність будь-яких ознак, що вказують на можливе знецінення активу. Зменшення корисності за об'єктами включається до витрат періоду до складу інших витрат як втрати від знецінення корисності активів.

Під час проведення річної інвентаризації станом на 1 жовтня 2019 року не було виявлено ознак зменшення корисності основних засобів, тому зменшення корисності (знецінення) не проводилось.

Основні засоби з обмеженим правом власності у Держмолодьжитла відсутні.

Узгодження балансової вартості: надходження, вибуття, переміщення, сума нарахованої амортизації, знецінення основних засобів відображено в Примітці 7 (таблиці 7.2.).

### **Запаси**

Для цілей обліку запаси класифікуються за групами, що мають однакове призначення та однакові умови використання.

У Держмолодьжитлі для цілей обліку запаси включають сировину, основні й допоміжні матеріали, паливо, запасні частини, тару, тарні матеріали, комплектуючі вироби та інші матеріальні цінності, призначені для виконання робіт, надання послуг та адміністративних потреб.

Запаси оцінюють за меншою з двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації. Собівартість запасів включає всі витрати на придбання, витрати на переробку та інші витрати, понесені під час доставки запасів до їх теперішнього місцезнаходження та приведення їх у теперішній стан.

Для оцінки запасів при їх вибутті установа застосовує метод ФІФО відповідної одиниці запасів. Установа здійснює знецінення неліквідних, повністю або частково застарілих запасів перед складанням річної фінансової звітності.

Під час проведення річної інвентаризації станом на 1 жовтня 2019 року не було виявлено ознак зменшення корисності запасів, тому інвентаризаційна комісія прийшла висновку обліковувати запаси за собівартістю.

Вибуття запасів відбувається у разі відпуску на господарську діяльність реалізації; втрати установою контролю над запасами (нестачі, псування, крадіжки). Запаси, використані на поліпшення основних засобів, інших необоротних активів капіталізуються та списуються на витрати через амортизацію такого активу протягом строку його корисного використання.

Запаси з обмеженим правом власності у Держмолодьжитла відсутні.

Балансова вартість запасів та списання на витрати в звітному періоді відображені в Примітці 11 (таблиці 11.1. та 11.2.).

### **Фінансові інструменти**

Фінансовий інструмент - це контрактна угода, внаслідок якої виникає фінансовий актив у однієї сторони та фінансове зобов'язання чи інструмент власного капіталу в іншій стороні.

Фінансовий актив – це всякий актив, який є:

- 1) грошовими коштами;
- 2) інструментом капіталу іншого підприємства;
- 3) контрактним правом отримувати грошові кошти чи інший фінансовий актив від іншого підприємства або обмінювати фінансові інструменти з іншим підприємством при потенційно благоприємних умовах;
- 4) контрактом, розрахунок за яким будуть чи можуть бути здійснені інструментами власного капіталу.

Фінансові зобов'язання – це будь-яке зобов'язання, яке є:

- 1) контрактним зобов'язанням передавати грошові кошти чи інший фінансовий актив іншому підприємству або обмінювати фінансові інструменти з іншим підприємством при потенційно несприятливих умовах;
- 2) контрактом, розрахунки за яким будуть здійснені інструментами власного капіталу.

Інструмент власного капіталу – це будь-який контракт, який посвідчує остаточну долю в активах підприємства після відрахування всіх його зобов'язань.

Фінансові активи і фінансові зобов'язання залежно від строку їх погашення на кожну звітну дату поділяються на поточні та довгострокові.

Установа визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у звіті про фінансовий стан тоді, коли стає стороною контрактних відносин щодо інструмента. За відсутності діючого договору або інших необхідних документів визнання фінансових інструментів не допускається.

Держмолодьжитло класифікує фінансові активи за заборгованістю за кредитними договорами за рахунок власних коштів за амортизованою собівартістю, як такі, що утримуються виключно для отримання основної суми боргу та відсотків.

Наприкінці кожного звітного періоду оцінюється, чи є об'єктивне свідчення того, що корисність фінансового активу або групи фінансових активів зменшується. Корисність фінансового активу або групи фінансових активів зменшується і збитки від зменшення корисності виникають, якщо є об'єктивне свідчення зменшення корисності внаслідок однієї або кількох подій, які відбулися після первісного визнання активу («подія збитку»), і така подія (або події) збитку впливає (впливають) на очікувані майбутні грошові потоки від фінансового активу або групи фінансових активів, які можна достовірно оцінити. Балансова вартість фінансового активу зменшується шляхом застосування рахунка резерву, а сума збитку від знецінення відображається в прибутках і збитках.

Процес оцінки знецінення фінансових інструментів складається з визначення резерву очікуваних кредитних збитків фінансового інструменту.

Оцінювання очікуваних кредитних збитків має відображати неупереджену оцінку різних сценаріїв погашення активу, що реалізується через врахування суми збитків, середньозваженої на ймовірність виникнення кожного зі сценаріїв. При розрахунку очікуваних кредитних збитків обов'язковою умовою є врахування вартості грошей в часі, що реалізується

через приведення майбутніх грошових потоків до їх теперішньої вартості з використанням ефективної ставки відсотка. Оцінка активів повинна проводитись на базі доречної та неупередженої інформації, отриманої без надмірних зусиль та витрат.

Для оцінки очікуваних кредитних ризиків передбачено два підходи: загальний та спрощений.

За загальним підходом обсяг очікуваних кредитних збитків визначається, виходячи з поточної кредитної якості активу та того, наскільки змінився рівень кредитного ризику порівняно з датою первісного визнання. Тобто, на звітну дату оцінюється різниця між рівнем кредитного ризику на звітну дату та рівнем кредитного ризику, який би був притаманний фінансовому активу станом на дату його первісного визнання.

Передбачається три етапи оцінювання активу:

- 1) при первинному визнанні до суттєвого зростання кредитного ризику (очікувані кредитні збитки оцінюються на горизонті 12 місяців) - «працюючі» фінансові активи;
- 2) після факту суттєвого зростання кредитного ризику (очікувані кредитні збитки оцінюються на термін дії активу) - «недопрацьовуючі» фінансові активи;
- 3) знецінення (очікувані кредитні збитки оцінюються на термін дії активу) - «непрацюючі» фінансові активи.

Для працюючих активів, рівень ризику яких суттєво не зріс із дати первісного визнання активу (про строчка платежу до 30 днів), визнаються очікувані збитки за наступні 12 місяців – частина кредитних збитків, очікуваних протягом всього строку дії фінансового інструменту, що можуть виникнути в результаті настання подій дефолту протягом наступних 12 місяців. Процентний дохід нараховується за ефективною ставкою на балансову вартість до вирахування резервів.

Для «недопрацьовуючих» активів, рівень ризику за якими суттєво зріс з дати первісного визнання активу (про строчка платежу до 90 днів), в обліку визнаються очікувані кредитні збитки за весь строк дії – очікувані кредитні збитки, що виникають внаслідок настання всіх можливих подій дефолту протягом строку дії фінансового інструменту. Процентний дохід нараховується за ефективною ставкою на балансову вартість до вирахування резервів.

Для «непрацюючих» активів, об'єктивне свідчення знецінення (дефолт про строчка платежу понад 90 днів) в обліку визнаються очікувані кредитні збитки за весь строк дії – очікувані кредитні збитки, що виникають внаслідок настання всіх можливих подій дефолту протягом строку дії фінансового інструменту. Процентний дохід нараховується за ефективною ставкою на балансову вартість після вирахування резервів.

Очікувані кредитні збитки рахуються як середньозважені кредитні збитки, визначені з використанням ризиків настання дефолту в якості вагових коефіцієнтів. Визначення та розрахунок очікуваних кредитних збитків



здійснюється відповідно до Порядку визначення розміру резерву кредитних збитків в Державній спеціалізованій фінансовій установі «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», затвердженим рішенням правління Держмолодьжитла.

Для іншої дебіторської заборгованості (без значного компонента фінансування) використовується спрощений підхід, який передбачає визнання в обліку очікуваних кредитних збитків протягом всього строку дії активу, незалежно від якості активу та без необхідності аналізу змін кредитного ризику та визначення стадії знецінення.

Держмолодьжитло припиняє визнання фінансового активу тоді, коли:

- строк дії контрактних прав на грошові потоки від фінансового активу закінчується, або
- установа передає фінансовий актив і ця передача кваліфікується для припинення визнання.

Установа виключає фінансове зобов'язання (або частину фінансового зобов'язання) зі свого Звіту про фінансовий стан тоді, коли його погашають, тобто, коли заборгованість, визначену в контракті, погашено, анульовано або строк її дії закінчується.

#### **Дебіторська та кредиторська заборгованість.**

Дебіторська заборгованість визнається активом, якщо:

- існує ймовірність отримання майбутніх економічних вигід;
- може бути достовірно визначена її сума.

Зобов'язання визнається, якщо:

- його оцінка може бути достовірно визначена;
- існує ймовірність зменшення економічних вигід у майбутньому внаслідок його погашення.

Установа визнає дебіторську заборгованість у балансі, коли вона стає стороною контрактних зобов'язань і внаслідок цього має юридичне право отримувати грошові або інші цінності.

Під час первісного визнання дебіторської та кредиторської заборгованості установа оцінює їх за собівартістю, яка є справедливою вартістю компенсації, наданої або отриманої за них.

Поточна дебіторська заборгованість включається до підсумку балансу за чистою реалізаційною вартістю. Для визначення чистої реалізаційної вартості на дату балансу обчислюється величина резерву сумнівних боргів.

Резерв сумнівних боргів нараховується на поточну заборгованість за кредитами наданими за рахунок статутного капіталу установи.

Розрахунок резерву іншої дебіторської заборгованості розраховується у відношенні сумнівної заборгованості.

Величина резерву сумнівних боргів визначається із застосуванням методу абсолютної суми сумнівної заборгованості. За методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості величина резерву визначається на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів, дати виникнення

заборгованості та сумнівності кожної окремої суми заборгованості окремих дебіторів.

### **Кредити та заборгованість клієнтів.**

Заборгованість позичальників за отриманими кредитами поділяється на довгострокову та поточну. До довгострокової заборгованості відноситься заборгованість строком погашення більше одного року. До поточної дебіторської заборгованості – заборгованість строком погашення до одного року.

Нарахування та сплата відсотків за користування кредитом здійснюється за фактичну кількість днів користування кредитом у періоді відповідно до умов кредитного договору.

Погашення заборгованості за кредитом здійснюється в строки, встановлені кредитним договором. Облік погашення кредиту відбувається з урахуванням графіку погашення кредиту, якій є невід'ємним додатком до кредитного договору. Черговість виконання позичальниками зобов'язань визначається кредитними договорами з урахуванням вимог чинного законодавства та внутрішніх документів Держмолодьжитла. Надлишково сплачена позичальником сума щоквартального/щомісячного платежу після зарахування виконання всіх зобов'язань згідно черговості платежів, зараховується у дострокове погашення тіла кредиту та зменшує загальний залишок за кредитом. Нарахування відсотків у наступному періоді відбувається на фактичний залишок кредиту.

Кошти, які надходять у ході виконання рішення суду, нотаріального напису, виконавчого провадження про стягнення коштів, тощо, для погашення кредитної заборгованості, повинні направлятися на погашення тієї частини заборгованості, яка вказана у судовому рішенні (виконавчому написі нотаріуса) про стягнення боргу. Такі кошти не можуть направлятися на погашення поточної заборгованості, яка виникла після винесення судом відповідного рішення (вчинення виконавчого напису нотаріусом).

Для зменшення кредитного ризику(ризiku того, що одна зі сторін контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання та буде причиною збитків іншої сторони) Держмолодьжитло забезпечує виконання кредитів заставою, поручительством, тощо.(Примітка 9, таблиця 9.4.)

Облік отриманого Держмолодьжитлом забезпечення виконання наданого кредиту (застави, поручительства, тощо) здійснюється протягом дії відповідного договору забезпечення на позабалансових рахунках.

Поточна дебіторська заборгованість включається до підсумку балансу за чистою реалізаційною вартістю. Для визначення чистої реалізаційної вартості на дату балансу обчислюється величина резерву сумнівних боргів.

Резерв сумнівних боргів нараховується на кредити, надані за рахунок статутного капіталу установи.

Зменшення корисності дебіторської заборгованості з метою приведення її до чистої реалізаційної вартості регламентовано Порядком зменшення корисності дебіторської заборгованості, затвердженим окремим наказом

Держмолодьжитла.

Для визначення чистої реалізаційної вартості дебіторської заборгованості за виданими кредитами на дату балансу, визначається величина резерву сумнівних боргів, виходячи з норм резервування по окремим категоріям у відповідності до Порядку розрахунку, формування та використання резерву сумнівних боргів за кредитними операціями. Рух резерву відображено в Примітці 9( таблиця 9.3.).

Розшифровка та склад дебіторської та кредиторської заборгованостей наведені відповідно у Примітці 9 та Примітках 13 та 16.

#### **Облік грошових коштів.**

Грошові кошти складаються з готівки в касі та безготівкових коштів на поточних рахунках у банках. Усі грошові кошти обліковуються за номінальною вартістю.

У звіті про рух грошових коштів наводяться дані про рух грошових коштів протягом звітного періоду в результаті операційної, інвестиційної та фінансової діяльності. Звіт про рух грошових коштів складається за прямим методом.

#### **Інвестиційна нерухомість.**

Інвестиційна нерухомість - нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), що утримується установою з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

- використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей; або
- продажу в звичайній діяльності.

Придбана (створена) інвестиційна нерухомість, яка відповідає критеріям визнання, зараховується на баланс за її собівартістю. Витрати на поточне обслуговування інвестиційної нерухомості не збільшують собівартості її придбання та визнаються витратами періоду під час їх здійснення.

#### **Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття.**

Необоротний актив (або група вибуття) класифікується як утримуваний для продажу, якщо його балансову вартість буде відшкодовано переважно через операцію продажу, а не через безперервне використання.

Необоротні активи (або групи вибуття) класифікують як утримувані для продажу, лише якщо вони відповідають таким критеріям:

- повинно бути прийнято розпорядче рішення щодо продажу активу (чи групи вибуття) або затверджено план продажу;
- їх балансова вартість відшкодовується в результаті здійснення продажу;
- повинні бути готові до негайного продажу в їх нинішньому стані та ймовірність продажу повинна бути високою;
- проводиться пошук потенційних покупців;
- актив (або група вибуття) необхідно активно просувати для продажу на ринку за ціною, що враховує його поточну справедливую вартість;
- передбачуваний продаж повинен бути здійснений протягом одного року

з дати класифікації;

- операція продажу може бути проведена шляхом обміну необоротних активів на інші необоротні активи.

Інформація щодо необоротних активів утримуваних для продажу наведена в Примітці 12.

#### **Залучені кошти.**

У процесі ведення господарської діяльності установа може брати на себе як довгострокові, так і короткострокові зобов'язання у вигляді фінансових кредитів. Частина суми довгострокових кредитів, яка підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців від дати складання балансу, переводиться до складу поточної заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями.

Відсотки за користування кредитними коштами визнаються фінансовими витратами звітного періоду. Довгострокові зобов'язання за фінансовими кредитами відображаються у складі поточних у разі зафіксованого у договорі безумовного права кредитора вимагати виплату зобов'язання до настання кінцевого строку погашення кредиту

#### **Резерви за зобов'язаннями.**

Забезпечення створюються з метою дотримання принципу обачності в обліку та фінансовій звітності, що передбачає застосування методів оцінки, які повинні запобігати завищенню оцінки активів і доходів та заниженню зобов'язань.

Забезпечення - це зобов'язання з невизначеним строком або сумою.

Зобов'язання - існуюче зобов'язання, яке виникає в результаті минулих подій і погашення якого, за очікуванням, призведе до вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди.

Установа визнає забезпечення, якщо:

- має існуюче зобов'язання (юридичне чи конструктивне) внаслідок минулої події;
- ймовірно, що вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, буде необхідним для погашення заборгованості;
- можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

У разі невиконання зазначених умов забезпечення не визнається.

Сума, визнана як забезпечення, повинна бути найкращою оцінкою витрат необхідних для погашення існуючого зобов'язання на кінець звітного періоду

Нарахування забезпечень відображається як збільшення витрат періоду, в якому нараховується забезпечення, та збільшення забезпечень за відповідним рахунком бухгалтерського обліку.

Короткострокові забезпечення переглядаються на кожну звітну дату за встановленою процедурою окремо для кожного виду забезпечень коригуються для відображення поточної найкращої оцінки.

Інформація щодо видів та руху забезпечень наведена в Примітці 15.

#### **Статутний капітал та емісійний дохід.**

Власний капітал - частина в активах підприємства, що залишається після вирахування його зобов'язань.

Інший сукупний дохід - доходи і витрати, які не включено до фінансових результатів підприємства.

Статутний капітал - це капітал Держмолодьжитла, що утворюється за рахунок внесків держави в особі Кабінету Міністрів України (далі-Засновник). Усі зміни в статутному капіталі проводяться виключно за рішенням Засновника. Засновник може частково внести вартість внеску до статутного капіталу в момент його формування. При цьому виникає ймовірність того, що на балансову дату частина капіталу є неоплаченою, тобто існує заборгованість. Ця сума відображається як зменшення власного капіталу (неоплачений капітал) у звіті про фінансовий стан підприємства (баланс) та звіті про власний капітал.

В обліку та фінансовій звітності наводиться зафіксована в установчих документах сума статутного капіталу.

До складу додаткового капіталу належить емісійний дохід, інший додатковий капітал, безоплатно одержані необоротні активи від пов'язаних осіб.

У результаті безкоштовного отримання необоротних активів від непов'язаних сторін додатковий капітал не утворюється. Вартість таких необоротних активів (отриманих від непов'язаних сторін) відображається у складі інших доходів.

Інформація щодо складу власного капіталу наведена в Примітці 17 (таблиці 17.1-17.3) та ефективності управління капіталом наведена в Примітці 20.

### **Визнання доходів і витрат.**

Дохід - це валове надходження економічних вигід протягом періоду, що виникає під час звичайної діяльності, коли власний капітал збільшується в результаті цього надходження, а не в результаті внесків учасників капіталу.

Держмолодьжитло визнає дохід, якщо:

- існує ймовірність того, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надійдуть до установи;
- сума доходу може бути достовірно оцінена.

Дохід визнається за принципом нарахування, незалежно від дати надходження коштів, і оцінюється за справедливою вартістю компенсації, яка була отримана або підлягає отриманню.

**Доходи** Держмолодьжитла формуються при здійсненні статутної діяльності, в т.ч. за рахунок:

- надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла;
- часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла;

- здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов;
- надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла;
- пільгового кредитування юридичних осіб, в тому числі ОСББ, для проведення реконструкції, капітальних та поточних ремонтів об'єктів житлово-комунального господарства;
- фінансової підтримки Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву.
- збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з подальшим використанням на реалізацію державної програми забезпечення молоді житлом;
- надання кредитів на будівництво (придбання) житла для науково-педагогічних та педагогічних працівників;
- надання пільгового довгострокового кредиту громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла;
- компенсації витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням пільгових довгострокових кредитів, наданих на будівництво (реконструкцію) та придбання житла.

Дохід може виникати у вигляді:

- цільового фінансування діяльності установи;
- відсотків - плати за використання грошових коштів чи еквівалентів грошових коштів;
- пені, нарахованої за порушення умов кредитного договору в частині строків сплати кредиту;
- штрафних санкцій, нарахованих за порушення умов кредитного договору в частині порушення вимог щодо укладання договору іпотеки, страхування майна, та порушення інших вимог кредитора;
- винагороди від супроводження (управління) та обслуговування договорів;
- агентських послуг страховим компаніям;
- інших доходів.

Інформація про напрямки та суму доходів наведена в Примітці 18( таблиці 18.1-18.4)

**Витрати** відображаються в бухгалтерському обліку одночасно зі зменшенням активів або збільшенням зобов'язань.

Витрати визнаються у випадку виконання таких умов:

- сума витрат може бути достовірно оцінена;
- у майбутньому виникає зменшення економічних вигід, пов'язаних зі зменшенням активу і збільшенням зобов'язань.

Витратами визнаються - витрати поточного періоду, в якому визнаний дохід, для отримання якого такі витрати понесені, або коли стає очевидним, що такі витрати не призведуть до отримання будь-яких доходів, незалежно від часу фактичної виплати грошових коштів або іншої форми оплати таких витрат, коли економічна вигода від їх використання зменшилась

або повністю використана.

Витрати, які неможливо відразу прив'язати та зіставити з доходами певного періоду, відображаються в складі витрат того звітного періоду, в якому вони були понесені.

Якщо актив забезпечує отримання економічних вигід протягом декількох звітних періодів, то витрати визначаються шляхом систематичного розподілу його вартості між відповідними звітними періодами.

З метою формування інформації про витрати в бухгалтерському обліку витрати поділяються на:

- адміністративні;
- витрати періоду;
- витрати майбутніх періодів.

Для відображення витрат у фінансовій звітності установа класифікує свої витрати за призначенням (функціями) та елементами операційних витрат.

Узагальнення інформації про витрати операційної діяльності Держмолодьжитла протягом звітного періоду здійснюється на восьмому класі бухгалтерських рахунків за елементами витрат:

- матеріальні (витрати запасів: сировини, палива, запасних частин тощо; витрати енергії);

- витрати на оплату праці (заробітна плата за окладами та тарифами, премія, надбавки та доплати, компенсаційні виплати; оплата невідпрацьованого часу; матеріальна допомога; створення резерву забезпечення для оплати майбутніх витрат з оплати праці; інші виплати);

- відрахування на соціальні заходи (відрахування єдиного соціального внеску; інші)

- амортизація (амортизація основних засобів та нематеріальних активів);

- інші операційні витрати.

Інформація про склад та суму витрат наведена в Примітці 19(таблиці 19.1-19.4)

**Ефект змін в обліковій політиці, облікових оцінках та виправлення суттєвих помилок.**

В звітному періоді були проведені такі виправлення помилок, які були допущені в попередньому періоді (2018 році):

- **сторнування** нарахованого резерву сумнівних боргів, який підлягав зменшенню в 2018 році – 32 тис. грн.
- **сторнування нарахованих доходів** – 4 тис.грн.

В зв'язку з виправленням помилок було перераховано наступні статті фінансової звітності станом на початок звітного періоду:

**в Звіті про фінансовий стан:**

Актив – (27) тис.грн.

- дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги в сумі (2) тис.грн.;
- поточна дебіторська заборгованість – 29 тис.грн.

Пасив- (27) тис.грн.

- нерозподілений прибуток і непокритий збиток) – (28) тис.грн.;
- поточні забезпечення – 1 тис. грн.

**Основні облікові оцінки та судження, що використовувалися під час застосування принципів облікової політики.**

У процесі застосування облікових політик суттєвий вплив на суми, визнані у фінансових звітах, має професійне судження щодо рівня ризику втрат за кредитними операціями та розрахункової суми нарахування резерву сумнівних боргів.

#### **Примітка 6. Перехід на нові та переглянуті стандарти**

МСФЗ 16 «Оренда» був випущений в січні 2016 року і застосовується до річних звітних періодів, які починаються з 01 січня 2019 року або після цієї дати. МСФЗ 16 встановлює принципи для визнання, оцінки та розкриття оренди, з метою забезпечення надання орендарями та орендодавцями відповідної інформації, яка достовірно предствляє ці операції.

МСФЗ 16 застосовує модель, яка базується на наявності контролю з метою ідентифікації оренди, розрізняючи операції з оренди або договори з надання послуг виходячи з того, чи контролюється актив орендарем.

МСФЗ 16 запроваджує єдину модель обліку для орендаря і вимагає від орендаря визнавати активи та зобов'язання за всіма видами оренди строком більше 12 місяців, крім випадків, коли базовий актив має низьку вартість. Орендар зобов'язаний визнати право використання активу, що представляє його право використовувати базовий орендований актив та орендоване зобов'язання, яке відображає його зобов'язання орендних платежів. Орендар оцінює право використання активів аналогічно іншим нефінансовим активам та зобов'язання з оренди, а також класифікує грошові потоки щодо зобов'язання з оренди на основну частину та проценти та представляє їх у звіті про рух грошових коштів.

Держмолодьжитло використовує звільнення, запропоновані в стандарті, щодо договорів оренди, термін яких закінчується протягом 12 місяців з дати першого застосування, а також щодо договорів оренди базових активів з низькою вартістю.

Держмолодьжитло переоцінює зобов'язання за орендою при настанні певної події (наприклад, зміні строків оренди, зміні майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу інфляції або ставки, що використовуються для визначення таких платежів).

Станом на 1 січня 2019 року Держмолодьжитло не здійснювало будь-яких коригувань у звітності, за якими Держмолодьжитло виступало орендарем у зв'язку з впровадженням МСФЗ 16.



## Примітка 7. Основні засоби та нематеріальні активи

Таблиця 7.1. Нематеріальні активи

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Права користування майном	Права на використання комп'ютерних програм та інші авторські права	Ліцензії на види діяльності та інші нематеріальні активи	Право на використання активу (об'єкт оренди)	Незавершені капітальні вкладення в нематеріальні активи	Усього
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Балансова вартість на початок попереднього періоду:	29 764	374	124			30 262
1.1	Первісна (переоцінена) вартість	29 764	691	149			30 604
1.2	Знос на початок попереднього періоду		317	25			342
3	Надходження		23	12			35
4	Капітальні інвестиції на вдосконалення нематеріальних активів		222	35			257
5	Вибуття						
6	Амортизаційні відрахування						
7	Зменшення корисності		112	30			142
8	Відновлення корисності						
9	Переоцінка						
9.1	Переоцінка первісної вартості						
9.2	Переоцінка зносу						
10	Балансова вартість на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду):	29 764	507	141			30 412
10.1	Первісна (переоцінена) вартість	29 764	872	196			30 832
10.2	Знос на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду)		365	55			420
11	Надходження		35		614		649
12	Капітальні інвестиції на добудову основних засобів та вдосконалення нематеріальних активів						
13	Інші переведення						
14	Вибуття						
15	Амортизаційні відрахування		102	28	508		638
16	Зменшення корисності						
17	Відновлення корисності						
18	Переоцінка						
18.1	Переоцінка первісної вартості						
18.2	Переоцінка зносу						

19	Інші зміни		-35				-35
20	Балансова вартість на кінець звітного періоду	29 764	405	113	106		30388
20.1	Первісна (переоцінена) вартість	29 764	820	196	247		31 027
20.2	Знос на кінець звітного періоду		415	83	141		639

Таблиця 7.2. Основні засоби

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Земельні ділянки	Будівлі, споруди та передавальні пристрої	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	Інші основні засоби	Незавершені капітальні вкладення в основні засоби	Усього
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11
1	Балансова вартість на початок попереднього періоду:	0	630	939	32	26	93		1 720
1.1	Первісна (переоцінена) вартість		762	1 641	168	161	195		2 927
1.2	Знос на початок попереднього періоду		132	702	136	135	102		1 207
3	Надходження			279		15	19		313
4	Капітальні інвестиції на добудову основних засобів								
5	Переведення до необоротних активів, утримуваних для продажу, та активів групи вибуття								
6	Інші переведення								
7	Вибуття								
8	Амортизаційні відрахування		42	339	18	9	8		416
9	Зменшення корисності								
10	Відновлення корисності								
11	Переоцінка								
11.1	Переоцінка первісної вартості								
11.2	Переоцінка зносу								
12	Інші зміни		-6	36		-3	-15		12
13	Балансова вартість на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду):		594	843	14	35	119		1 605
13.1	Первісна (переоцінена) вартість		762	1327	168	155	214		2 626
13.2	Знос на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду)		168	484	154	120	95		1 021
14	Надходження			505	620		12		1137
15	Капітальні інвестиції на добудову основних засобів								

16	Переведення до необоротних активів, утримуваних для продажу, та активів групи вибуття							
17	Інші переведення							
18	Вибуття							
19	Амортизаційні відрахування	42	330	63	7	7		449
20	Зменшення корисності							
21	Відновлення корисності							
22	Переоцінка							
22.1	Переоцінка первісної вартості							
22.2	Переоцінка зносу							
23	Інші зміни							
24	Балансова вартість на кінець звітного періоду	552	1 018	571	28	124		2 293
24.1	Первісна (переоцінена) вартість	762	1 682	788	151	226		3 609
24.2	Знос на кінець звітного періоду	210	664	217	123	102		1 316

Станом на 31 грудня 2019 року в Держмолодьжитло обліковується основних засобів на які повністю нараховано амортизацію в сумі 4 059 тис. грн.

### Примітка 8. Грошові кошти та їх еквіваленти

Таблиця 8.1. Грошові кошти та їх еквіваленти

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Готівкові кошти	28 173	33 555
2	Кошти на рахунках банків України, в т.ч.	28 173	33 555
2.1.	Кошти на рахунках Державного казначества	8 790	24 179
3	Усього грошових коштів та їх еквівалентів	28 173	33 555

Таблиця 8.2. Поточні фінансові інвестиції

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кошти, розміщені на депозитних рахунках в банках України	600	0
2	Усього	600	0

## Примітка 9. Кредити та заборгованість клієнтів

Таблиця 9.1. Довгострокова заборгованість клієнтів

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кредити, що надані за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, в т.ч.	1 282 492	984 392
1.1	Кредити фізичних осіб	1 279 273	979 812
1.2.	Кредити юридичних осіб	3 219	4580
2	Кредити, що надані за рахунок статутного капіталу, в т.ч.	313 357	280 090
2.1	Кредити фізичних осіб	313 357	280 090
2.2	Кредити юридичних осіб		
3	Кредити, що надані за рахунок інших коштів, в т.ч.	195	207
3.1	Кредити фізичних осіб	195	207
3.2	Кредити юридичних осіб		
4	Усього кредитів	1 596 044	1 264 689
5	Резерв під довгострокову заборгованість	4 905	4 315
6	Усього довгострокової заборгованості за мінусом резервів	1 591 139	1 260 374

Таблиця 9.2. Поточна заборгованість клієнтів

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кредити, що надані за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, в т.ч.	40 562	34 514
1.1	Кредити фізичних осіб	40 002	34 011
1.2.	Кредити юридичних осіб	560	503
2	Кредити, що надані за рахунок статутного капіталу, в т.ч.	7 183	4 183
2.1.	Кредити фізичних осіб		
2.2.	Кредити юридичних осіб		
3	Кредити, що надані за рахунок інших коштів, в т.ч.		
3.1	Кредити фізичних осіб		
3.2	Кредити юридичних осіб		
4	Усього кредитів	47 745	38 697

5	Резерв під поточну заборгованість	2 743	2 267
6	Усього поточної заборгованості за мінусом резервів	45 002	36 430

Таблиця 9.3. Аналіз зміни резервів під заборгованість за кредитами за звітний період  
(тис. грн.)

Рядок	Рух резервів	Кредити, що надані юридичним особам	Кредити, що надані фізичним особам	Усього
1	2	3	4	5
1	Залишок резерву за станом на початок періоду		6 582	6 582
2	(Збільшення)/зменшення резерву під знецінення протягом періоду		1 066	1 066
3	Списання безнадійної заборгованості за рахунок резерву			
4	Залишок резерву за станом на кінець періоду		7 648	7 648
5	Усього кредитів та заборгованості клієнтів		1 643 789	1 643 789
6	Усього кредитів та заборгованості клієнтів без резервів		1 636 141	1 636 141

Таблиця 9.4. Інформація про кредити в розрізі видів забезпечення за звітний період  
(тис. грн.)

Рядок	Рух резервів	Кредити, що надані юридичним особам	Кредити, що надані фізичним особам	Усього
1	2	3	4	5
1	Незабезпечені кредити		244 188	244 188
2	Кредити, що забезпечені		1 399 601	1 399 601

Таблиця 9.5. Аналіз кредитної якості кредитів за звітний період  
(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Кредити, що надані юридичним особам	Кредити, що надані фізичним особам	Усього
1	2	4	5	6
1	Непрострочені та незнецінені:	3 219	1 271 379	1 274 598
2	Прострочені, але незнецінені :	560	48 091	48 651
2.1	із затримкою платежу до 30 дня		2 685	2 685
2.2	із затримкою платежу від 31 до 60 днів	1	59	60

2.3	із затримкою платежу від 61 до 90 днів	5	126	131
2.4	із затримкою платежу від 91 до 180 днів	17	591	608
2.5	із затримкою платежу більше ніж 180 днів	537	43 320	43 857
3	Знецінені кредити, які оцінені на індивідуальній основі:		320 540	320 540
3.1	непрострочені		313 357	313 357
3.2	із затримкою платежу до 30 дня		128	128
3.3	із затримкою платежу від 31 до 60 днів		56	56
3.4	із затримкою платежу від 61 до 90 днів		47	47
3.5	із затримкою платежу від 91 до 180 днів		158	158
3.6	із затримкою платежу більше ніж 180 днів		6 794	6 794
4	Загальна сума кредитів до вирахування резервів	3 779	1 640 010	1 643 789
5	Резерв під знецінення за кредитами		7 648	7 648
6	Усього кредитів за мінусом резервів	3 779	1 632 362	1 636 141

### Примітка 10. Інші активи

Таблиця 10.1. Інші активи

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Дебіторська заборгованість за нарахованими відсотками	8 133	6 584
2	Дебіторська заборгованість за нарахованою пенєю за кредитними операціями за рахунок статутного капіталу	333	381
3	Інша дебіторська заборгованість за послуги	3 901	1 282
4	Передоплата за послуги	11	36
5	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	6	5
6	Інші активи	8 886	8 670
7	Витрати майбутніх періодів	39	18

8	Усього інших активів	21 309	16 976
9	Резерв під інші активи	2 438	2 702
10	Усього інших активів за мінусом резервів	18 871	14 274

Таблиця 10.2. Аналіз зміни резерву під знецінення інших активів

(тис. грн.)

Рядок	Рух резервів	Дебіторська заборгованість за нарахованими відсотками	Дебіторська заборгованість з придбання активів	Передоплата за послуги	Інші активи
1	2	3	4	5	6
1	Залишок за станом на початок періоду	939			1763
2	(Збільшення)/зменшення резерву під знецінення протягом періоду	407			-32
3	Списання безнадійної заборгованості за рахунок резерву				639
4	Залишок за станом на кінець періоду	1 346			1 092

### Примітка 11. Запаси

Таблиця 11.1. Запаси

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Сировина та матеріали	31	27
2	Паливо	330	305
3	Запасні частини	106	243
4	Інші матеріали	61	29
5	Малоцінні та швидкозношувальні предмети	11	68
6	Усього	539	672

Таблиця 11.2. Сума запасів, яка визнана витратами звітного періоду:

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	3
1	Сировина та матеріали	283
2	Паливо	475

3	Запасні частини	72
4	Інші матеріали	189
5	Малоцінні та швидкозношувальні предмети	190
6	Усього	1 209

**Примітка 12. Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття**

Таблиця 12.1. Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Необоротні активи, утримувані для продажу:			
1	Основні засоби	321	321
2	Усього необоротних активів, утримуваних для продажу	321	321

**Примітка 13. Довгострокові зобов'язання**

Таблиця 13.1. Довгострокові зобов'язання

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Довогострокова заборгованість перед державним та місцевими бюджетами за виданими кредитами, в т.ч.	1 282 492	984 783
1.1	За рахунок державного бюджету	526 827	373 425
1.2	За рахунок місцевих бюджетів	755 665	611 358
2	Інша заборгованість		
3	Усього	1 282 492	984 783

Таблиця 13.2. Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями перед державним та місцевими бюджетами за виданими кредитами, в т.ч.	47 082	41 958



1.1	За рахунок державного бюджету	28 081	25 230
1.2	За рахунок місцевих бюджетів	19 001	16 728
2	Усього	47 082	41 958

#### Примітка 14. Орендні платежі

Регіональними управліннями Держмолодьжитла для здійснення господарської діяльності укладено договори оренди приміщень.

Договори, як правило укладаються строком на 12 місяців з правом пролонгації терміну дії договору.

Держмолодьжитло визнає право використання активу та орендні зобов'язання, яке відображає зобов'язання з орендних платежів.

Держмолодьжитло нараховує амортизацію права використання активу та відсотки щодо зобов'язання з оренди.

В 2019 році було визнано нематеріальних активів, як Право використання активу (об'єкт оренди)) в сумі **649 тис. грн.**

Первісна вартість нематеріальних активів «Право використання активу (об'єкт оренди)» станом на 31.12.2019 року становить **247 тис. грн.**

Амортизація, нарахована за 2019 рік становить **509 тис. грн.**

Процентні витрати нараховані в 2019 році становлять **96 тис. грн.**

Загальні орендні платежі за 2019 рік становили **582 тис. грн.**

Таблиця 14.1. Інформація про мінімальні орендні платежі, що підлягають сплаті за фінансовим лізингом (орендою), та їх теперішню вартість

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Менше ніж 1 рік	Від 1 до 5 років	Більше ніж 5 років	Усього
1	2	3	4	5	6
1	Мінімальні орендні платежі за станом на кінець звітного періоду		27		27
2	Майбутні фінансові виплати		247		247
3	Теперішня вартість мінімальних орендних платежів за станом на кінець звітного періоду		27		27

#### Примітка 15. Резерви за зобов'язаннями

Таблиця 15.1. Зміни резервів за зобов'язаннями за звітний період

(тис. грн.)

Рядок	Рух резервів	Резерви невикористаних відпусток	Інші	Усього
1	2	3	4	5

1	Залишок на початок періоду	2 468		2 468
2	Формування та/або збільшення резерву	4 688		4 688
3	Використання резерву	3 777		3 777
4	Поновлення невикористаного резерву			
5	Залишок на кінець періоду	3 379		3 379

### Примітка 16. Інші зобов'язання

Таблиця 16.1. Інші зобов'язання

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Кредиторська заборгованість з податками та зборами, крім податку на прибуток	69	27
2	Кредиторська заборгованість з податку на прибуток	2	2
3	Кредиторська заборгованість зі страхування	7	13
4	Кредиторська заборгованість за розрахунками з працівниками	143	79
5	Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (придбання активів)	283	356
6	Доходи майбутніх періодів	57	75
7	Заборгованість перед бюджетом за нарахованими та несплаченими відсотками та пенею за кредитами, які видані за рахунок бюджету	4 621	3 959
8	Інша заборгованість	735	719
9	Усього	5 917	5 230

### Примітка 17. Власний капітал

Таблиця 17.1. Статутний капітал

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	4
1	Залишок на початок звітного періоду	331 355
2	Внески засновників	29 000
3	Неоплачений капітал	(21 812)
4	Залишок на кінець звітного періоду (сплачений)	338 543

Таблиця 17.2. Додатковий капітал

(тис. грн.)		
Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	4
1	Залишок на початок звітного періоду	30 470
1.1	В т.ч. безоплатно отримані основні засоби	30 206
2	Зміни в додатковому капіталі	(56)
3	Залишок на кінець звітного періоду	30 414
3.1	В т.ч. безоплатно отримані основні засоби	30 150

Таблиця 17.3. Нерозподілений прибуток(збиток)

(тис. грн.)		
Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	4
1	Залишок на початок звітного періоду	4 723
2	Прибутки(збитки) за період	4 760
3	Виправлення помилок	28
4	Зміни в обліковій політиці	
5	Залишок на кінець звітного періоду	9 511

**Примітка 18. Доходи**

Таблиця 18.1. Доходи від основної діяльності

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Відсотки за користування кредитами	29 911	27 730
2	Винагорода за супроводження та обслуговування кредитних та інших договорів	9 833	8 657
3	Винагорода за надання страхових агентських послуг	4 382	3 727
3	Винагорода від діяльності ФФБ	817	948
4	Інші	6 234	824
5	Усього доходів від основної діяльності	51 177	41 886

Таблиця 18.2. Інші операційні доходи

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Фінансова підтримка державного бюджету	6850	6 850

2	Фінансова підтримка місцевого бюджету	9 276	8 419
3	Відсотки за залишками на рахунках в банку	927	467
4	Штрафи, пені	313	360
5	Інші	2 901	1 498
6	Усього інших операційних доходів	20 267	17 594

Таблиця 18.3. Інші доходи (тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Амортизація безоплатно отриманих основних засобів	74	62
2	Інші	1	14
3	Усього інших доходів	75	76

Таблиця 18.4. Фінансові доходи (тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Відсотки	337	190
2	Амортизація дисконту довгострокової дебіторської заборгованості		-
3	Усього фінансових доходів	337	190

## Примітка 19. Витрати

Таблиця 19.1. Адміністративні витрати

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Витрати на утримання персоналу (оплата праці та нарахування)	57 423	49 145
2	Амортизація основних засобів	449	416
3	Амортизація нематеріальних активів	638	142
4	Матеріальні витрати	1 261	1 253
5	Витрати на комунальні послуги та енергоносії	1 747	1 394
6	Витрати на оперативний лізинг (оренду)		941
7	Витрати на відрядження та витрати пов'язані з підвищенням кваліфікації, перепідготовкою кадрів	514	618

8	Витрати, пов'язані з основними засобами	581	361
9	Витрати, пов'язані з нематеріальними активами		
10	Професійні послуги	190	150
11	Витрати на маркетинг та рекламу		
12	Витрати із страхування	8	15
13	Сплата інших податків та зборів платежів, крім податку на прибуток	201	204
14	Інші	2 264	1 814
16	Усього адміністративних витрат	65 075	56 453

Таблиця 19.2. Інші операційні витрати

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Витрати на утримання персоналу (оплата праці та нарахування)	324	287
2	Штрафи, пеня, неустойки	8	12
3	Витрати на нарахування резерву сумнівних боргів (очікуваних кредитних збитків)	1 392	430
4	Інші витрати	153	130
5	Усього інших операційних витрат	1 877	859

Таблиця 19.3. Інші витрати

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Витрати на відрахування профспілкової організації	47	44
2	Списання залишкової вартості необоротних активів	1	
3	Інші		
4	Усього інших витрат	48	44

Таблиця 19.4. Фінансові витрати

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Дисконтування довгострокових фінансових активів		

2	Відсоткові витрати по зобов'язанням по оренді	96	
3	Інші		
4	Усього фінансових витрат	96	

#### Примітка 20. Управління капіталом

Відповідно до розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (далі – Комісія) від 08.08.2017 року № 3386 « Про затвердження Положення про обов'язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній-управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», встановлюються нормативи діяльності, критерії відповідності Держмолодьжитла нормам, встановленим цим розпорядженням та порядок їх розрахунків за напрямком діяльності Держмолодьжитла - «Надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів» та «Залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю».

Таблиця 20.1. Обов'язкові критерії і нормативи достатності

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Співвідношення основного та власного капіталу(Значення нормативу Кл осн $\geq$ Кл власн - Кл осн)	484 060	431 410
2	Коефіцієнт платоспроможності (Нормативне значення $\geq 8\%$ )	120,9	120,9
3	Коефіцієнт короткострокової ліквідності(Нормативне значення $\geq 20\%$ )	51,04	70,59

#### Примітка 21. Потенційні зобов'язання Держмолодьжитла

Події, що відбулися станом на кінець звітного періоду, за якими ймовірність вибуття ресурсів, що втілюють економічні вигоди, не відповідає визначенню зобов'язання, у Держмолодьжитла відсутні.

#### Примітка 22. Операції з пов'язаними сторонами

Суб'єктом управління Держмолодьжитла є Міністерство регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України (далі- Мінрегіон).

Таблиця 22.1. Підприємства, які відносяться до сфери управління Мінрегіону.

№ з/п	Назва установи	Адреса
1	Державне підприємство «Державний проектний інститут «Запоріжжівільпроект»	69095, м. Запоріжжя, пл. Пушкіна, буд. 4
2	Український державний науково-дослідний інститут проблем водопостачання, водовідведення та охорони навколишнього природного середовища «УкрВОДГЕО»	61200, м. Харків, вул. Шевченка, 6
3	Державне підприємство «Проектний інститут «Укрметротунельпроект»	01054, м. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 21, к.1
4	Державне підприємство «Український державний проектний інститут «Укрміськбудпроект»	61145, м. Харків, вул. Космічна, 21а
5	Державне підприємство «Український регіональний спеціалізований науково-реставраційний інститут «Укрзахідпроектреставрація»	79008, м. Львів, пл. Соборна, 3 А
6	Державне підприємство «Державний науково-дослідний інститут автоматизованих систем в будівництві»	03037, м. Київ, вул. М. Кривоноса, 2а
7	Державне підприємство «Розрахунковий центр послуг»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 26
8	Державне підприємство «Державний науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут «НДІпроектреконструкція»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 26
9	ДП «Український науково-дослідний і проектно-конструкторський інститут будівельних матеріалів та виробів «НДІБМВ»	04080, Київ, вул. Костянтинівська, 68 ✓
10	ДП «Науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут транспортного будівництва «Київдіпротранс»	01032, м. Київ, вул. С.Петлюри, 15
11	ДП «Український державний головний науково-дослідний і виробничий інститут інженернотехнічних і екологічних вишукувань УкрНДІНТВ»	61166, м. Харків, пр. Науки, 38
12	Публічне акціонерне товариство «Український зональний науководослідний і проектний інститут по цивільному будівництву» - ПАТ «КиївЗНДІЕП»	01133, м. Київ, бул. Л.Українки, 26
13	ДП Львівський науково-дослідний і проектний інститут «ЛьвівбудмНДІпроект»	79034, м. Львів, вул. Тернопільська, 10

14	Управління капітального будівництва Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України	03037, м. Київ, вул. Кривоноса, 2а
15	Запорізьке державне підприємство «Кремнійполімер»	69009, м. Запоріжжя, вул. Теплична 7 69037, м. Запоріжжя, а/с 411
16	ДП «Спеціалізована державна експертна організація – Центральна служба Української державної будівельної експертизи»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 2а
17	ДП «Державний науководослідний інститут будівельних конструкцій»	03680, м. Київ, вул. Преображенська, 1
18	ДП «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» ім. Ю.М. Білоконя	01133, м. Київ, бул. Л.Українки, 2а
19	ДП «Науково-дослідний і проектний інститут містобудування «НДПМістобудування»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 2а корп. А
20	Український державний науководослідний проектний інститут цивільного будівництва «УкрНДПЦивільбуд»	03039, м. Київ, Голосіївський проспект, 50
21	Український державний науководослідний проектно-вишукувальний інститут «УкрНДІводоканалпроект»	02660, м. Київ, вул. Віталія Шимановського 2/1
22	ДП «Укркомунобслуговування»	03150, м. Київ, вул. Предславінська, 1
23	ДП «Науково-дослідний інститут будівельного виробництва»	03680, м. Київ, пр-т Валерія Лобановського, 51
24	ДП «Науково-дослідний та конструкторсько- технологічний інститут міського господарства»	03035, м. Київ, вул. В. Липківського, 1
25	ДП «Центр з сертифікації будівельних матеріалів, виробів та конструкцій» «СЕПРОКІЇВБУДПРОЕКТ»	01601, м. Київ, вул. Тургенєвська, 3 204
26	Український державний науководослідний та проектний інститут «УкрНДІпроектреставрація»	03110, м. Київ, пр-т Валерія Лобановського, 51
27	ДП «Український інститут інженерно-технічних розвідок для будівництва» ДП «УКРІНТР»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 2а
28	ДП «Укрархбудінформ»	03037, м. Київ-37, вул. М. Кривоноса, 2а
29	ДП «Всеукраїнський науковометодичний та дослідноінформаційний центр архітектурної спадщини»	04070, м. Київ вул. Хорива, 33, офіс 301
30	ДП «Науково-технічний центр оцінки відповідності у будівництві «БУДЦЕНТР»	02660, м. Київ, вул. Віталія Шимановського, буд 2/1 оф. 631



31	ДП «Науково-дослідна виробничотехнічна агенція «Стратегія регіонального розвитку»	02160, м. Київ, пр-т Соборності, 15/17
32	ДП «Український центр у сфері благоустрою»	04209, м. Київ, вул. Героїв Дніпра, 14 г
33	Державна наукова архітектурно-будівельна бібліотека імені В.Г. Заболотного	03047, м. Київ, пр-т Перемоги, 50
34	Сирецький дендрологічний парк загальнодержавного значення	04136, м. Київ, вул. Тараспільська, 43
35	Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»	03037, м. Київ-154 вул. М. Кривоноса, 2а
36	ДП «Центр розвитку державноприватного партнерства»	03150, м. Київ, вул. Ділова, 24 оф.1
37	ДП «Центр будівельного та енергоефективного інжинірингу» ДП «ЦентрБудЕнергоІнжиніринг»	01133, м. Київ, бул. Л. Українки, 26
38	ДП «Агентство розвитку житловокомунального господарства»	01004, м. Київ, вул. Антоновича, 7
39	ДП «Український державний науково-дослідний та проектновишукувальний інститут автоматизованих систем»	03037, м. Київ-154 вул. М. Кривоноса, 2а
40	ДП «Український карантинний розсадник»	08112, КиєвоСвятошинський район с. Мила, вул. Комарова, 2В
41	ДП «Державний проектний інститут «Вінницябудмпроект»	21020, м. Вінниця, пров. Цегельний, 12
42	ДП «Дніпропетровський державний проектний інститут житлового і цивільного будівництва «Дніпроцивільпроект»	49600, м. Дніпро, вул. Січеславська Набережна, 29
43	ДП «Проектний інститут «Дніпродзержинськцивільпроект»	51934, м. Кам'янське, вул. Запорізька, 20
44	ДП «Львівський державний інститут проектування комунального будівництва «Львівдіпрокомунбуд»	79005, м. Львів, вул. Академіка Богомольця, 9
45	ДП «Державний інститут проектування міст «Містопроект»	79044, м. Львів, вул. Ген. Чупринки, 71
46	ДП «Державний проектний інститут містобудування «Міськбудпроект»	36011, м. Полтава, вул. Гоголя, 25
47	ДП «Південно - українське державне виробниче підприємство по інженерним розвідуванням для будівництва» «Укрпівденбудрозвідування»	65070, м. Одеса, вул. Д. Інглезі, 1а
48	ДП «Державне спеціалізоване ремонтно-будівельне та монтажно-налагоджувальне управління «Запоріжжякомунекологія»	69008, м. Запоріжжя, вул. Теплобудівн 20

49	Державний підрядний спеціалізований ремонтно-будівельний трест «Кримспецгидрорембуд»	98600, м. Ялта, вул. Васильєва, 16
50	ДП «Державний головний територіальний науково-дослідний і проектний інститут «КримНДІпроект»	95006, м. Сімферополь, вул. Невського, 29
51	Державне підприємство «Луганський державний проектний інститут житлового і цивільного будівництва «Луганськцивільпроект»	91016, м. Луганськ, вул. Дем'яніна, 19
52	Державне підприємство «Донецький державний проектний інститут «Донецькпроект»	83055, м. Донецьк, вул. 50-річчя СРСР а

В 2019 році Держмолодьжитло здійснювало операції з Державним підприємством «Державний науково-дослідний інститут автоматизованих систем в будівництві» (далі- ДП ДНДІАСБ )та ДП «Укрархбудінформ» щодо компенсації витрат за спожиту електроенергію та спільного користування та утримання будинку і прибудинкової території.

Таблиця 22.2. Обсяг операцій з пов'язаними сторонами

Рядок	Найменування статті	Звітний період		Попередній період	
		витрати	доходи	витрати	доходи
1	2	3	4	5	6
1	ДП ДНДІАСБ	136	385	166	381
2	ДП «Укрархбудінформ»		45		17
	Усього	136	430	166	398

Дебетові залишки на 31.12.2019 року:

ДП ДНДІАСБ – 75 тис. грн

До ключового управлінського персоналу відносяться голова та члени правління Держмолодьжитла та директори регіональних управлінь/Іпотечного центру .

Таблиця 22.3. Виплати провідному управлінському персоналу

(тис. грн)

Рядок	Найменування статті	Звітний період		Попередній період	
		витрати	нараховане зобов'язання	витрати	нараховане зобов'язання
1	2	3	4	5	6
1	Поточні виплати працівникам	11 409		9 598	
2	Виплати після закінчення трудової діяльності				
3	Інші довгострокові виплати працівникам				
4	Виплати під час звільнення	41		35	
5	Всього виплат	11 450		9 633	

### Примітка 23. Управління ризиками

Система управління ризиками Держмолодьжитла створює комплексну та ефективну систему управління ризиками з урахуванням особливостей своєї діяльності.

Система управління ризиками установи базується на принципах ефективності, своєчасності, структурованості, розмежування обов'язків, усебічності та комплексності, пропорційності, конфіденційності, прозорості.

Установа визначає наступні види ризику:

- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- операційний ризик.

Держмолодьжитло визнає кредитний ризик, як імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання боржником/контрагентом узятих на себе зобов'язань відповідно до умов договору.

Установа керує кредитним ризиком у відповідності до внутрішніх нормативних документів, які визначають політику, порядки та процедури управління кредитним ризиком.

Держмолодьжитло використовує наступні механізми мінімізації кредитних ризиків:

- встановлення вимог до платоспроможності позичальника;
- дослідження та врахування при прийнятті рішення кредитної історії позичальника/ кандидата в позичальники/ поручителів позичальника, в тому числі з використанням інформації бюро кредитних історій;
- забезпечення кредитів - іпотека нерухомого майна та майнових прав, поручителі;
- встановлення графіків погашення кредиту та контроль їх дотримання позичальниками;
- застосування штрафних санкцій за невиконання умов кредитних договорів, в тому числі нарахування пені за несвоєчасне погашення платежів згідно встановлених графіків;
- моніторинг простроченої заборгованості та вжиття заходів до її погашення позичальниками, в тому числі ведення претензійно-позовної роботи;
- визначення об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) житла у яких можуть спрямовуватись кошти;
- контроль спорудження житлових об'єктів, що споруджуються за участі кредитних ресурсів Держмолодьжитла;
- контроль цільового використання кредитних коштів, в тому числі через механізм управління рахунком позичальника в банку-агенті Держмолодьжитла;
- страхування ризиків Держмолодьжитла та Позичальника;

- формування резервів очікуваних кредитних збитків (Примітки 9,10);
- реструктуризація простроченої заборгованості за кредитами, наданими за рахунок статутного капіталу Держмолодьжитла;
- зміна схем погашень за кредитними договорами (ануїтет/класика/ануїтет);
- заміна позичальників та/або об'єктів інвестування.

Держмолодьжитло визнає ризик ліквідності, як 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.

Установа для оцінки ризику ліквідності аналізує дотримання нормативів ліквідності та платоспроможності нормам, установлені регуляторним органом нагляду:

1) мінімальний розмір нормативу основного капіталу повинен становити не менше мінімального розміру власного капіталу, встановленого законодавством в сумі 5 млн. грн.;

2) значення нормативу платоспроможності - 8%;

3) значення нормативу поточної ліквідності - 20%.

Держмолодьжитло визнає операційний ризик, як імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок недоліків або помилок в організації внутрішніх процесів навмисних або ненавмисних дій працівників або інших осіб, збоїв у роботі інформаційних систем або внаслідок впливу зовнішніх факторів.

Установа оцінює операційний ризик з урахуванням його взаємозв'язку та впливу на інші ризики, що притаманні її діяльності

#### **Примітка 24. Події після дати балансу**

Між датою складання балансу і датою затвердження наглядовою радою Держмолодьжитла фінансової звітності, підготовленої для оприлюднення, відбувалось сприятливих та несприятливих подій, що можуть вплинути на показники фінансової звітності та вимагати коригування показників фінансової звітності або додаткового розкриття інформації в фінансовій звітності.

#### **Примітка 25. Вплив інфляції на складання річної неконсолідованої і консолідованої фінансової звітності**

Згідно з МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» перерахунок фінансової звітності за 2019 рік управлінським персоналом Держмолодьжитлу не проводився.

Це рішення обумовлено наступним:

У параграфі 3 МСБО 29 передбачені критерії, які характеризують показник гіперінфляції, а саме:

1. Основна маса населення розглядає грошові суми не в національній грошовій одиниці, а у відносно стабільній іноземній валюті. Ціни також можуть наводитись в цій валюті.

2. Основна маса населення віддає перевагу збереженню своїх цінностей у формі немонетарних активів або у відносно стабільній іноземній валюті. Суми утримувані в національній валюті, негайно інвестуються для збереження купівельної спроможності.

3. Продаж та придбання на умовах відстрочки платежу здійснюється за цінами, які компенсують очікувану втрату купівельної спроможності протягом періоду відстрочки платежу, навіть якщо строк є коротким.

4. Відсоткові ставки, заробітна плата та ціни індексуються згідно з індексом цін.

5. Кумулятивний рівень інфляції за трирічний період наближається до 100% або перевищує цей рівень.

Враховуючи офіційні дані Державної служби статистики України, кумулятивний рівень інфляції, включаючи 2017, 2018 та 2019 роки, склав 29,96 %.  $((113,7/100) * (109,8/100) * (104,1/100) * 100) - 100$ ), інші критерії, які характеризують показник гіперінфляції також відсутні, тому передумови для застосування вимог МСБО 29 щодо проведення перерахунку фінансової звітності за 2019 рік відсутні.

#### **Примітка 26. Обмеження наданої інформації в фінансовій звітності**

Анексія Криму та проведення антитерористичної операції на сході України унеможливило спроможність регіонального управління в АР Крим, Донецького регіонального управління та Луганського регіонального управління вести звичайну діяльність. Частина активів, що знаходяться на території непідконтрольній українській владі була втрачена, а значна кількість позичальників, які знаходяться у зоні АТО та на території Автономної республіки Крим не можуть взагалі або своєчасно виконувати свої боргові зобов'язання перед Кримським, Донецьким та Луганським управліннями.

Керуючись Постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2014 року № 718 «Зміни, що вносяться до Порядку подання фінансової звітності», Держмолодьжитло сповіщає користувачів фінансової звітності про свої дії щодо складання та подання фінансової звітності.

У річній фінансовій звітності за 2019 рік інформація про активи, до яких неможливо забезпечити безпечний та безперешкодний доступ, та зобов'язання і власний капітал, які не можуть бути документально підтверджені у зв'язку з відсутністю доступу до відповідних первинних документів та реєстрів бухгалтерського обліку, відображається за даними бухгалтерського обліку.

Як наслідок, у річній фінансовій звітності регіональних управлінь: АР Крим, Донецького та Луганського, інформація про активи, до яких неможливо забезпечити безпечний та безперешкодний доступ та зобов'язання і власний

капітал, які не можуть бути документально підтверджені у зв'язку з відсутністю доступу до відповідних первинних документів та регістрів бухгалтерського обліку на дату балансу відображено за даними бухгалтерського обліку, без проведення інвентаризації.

В 2017 році по цим регіональним управлінням було проведено знецінення іншої дебіторської заборгованості в сумі 10 тис.грн; зменшення корисності запасів в сумі 4 тис.грн. та зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів в сумі 103 тис.грн.

Валюта балансу регіональних управлінь складає: АР Крим – 34 798 тис.грн., Донецького – 46 680 тис.грн.; Луганського – 85 039 тис.грн.

Голова правління

Головний бухгалтер



Сергій КОМНАТНИЙ

Наталія ПЕЧЕРСЬКА



ДЕРЖАВНИЙ ФОНД СПРИЯННЯ  
МОЛОДІЖНОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВУ  
Прозоро / Ефективно / Доступно



## **ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**

**Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2019 рік**

## ЗМІСТ

1. Організаційна структура та опис діяльності
2. Результати діяльності
3. Ліквідність та зобов'язання
4. Соціальні аспекти та кадрова політика
5. Ризики
6. Перспективи розвитку



## 1. Організаційна структура підприємства та опис діяльності

Державна спеціалізована фінансова установа "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" (далі – Держмолодьжитло чи/або Фонд) створена згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 р. № 334 "Про заходи щодо виконання Указу Президента України від 4 грудня 1996 р. № 1165" і від 02 червня 2000 р. № 885 "Про організацію житлового кредитування населення України".

Засновником Держмолодьжитла є держава в особі Кабінету Міністрів України.

Фонд є юридичною особою, має самостійний баланс, рахунки в установах банків, печатку із зображенням Державного Герба України та своїм найменуванням.

Місцезнаходження: вул. Максима Кривоноса, буд.2А, 03037, Україна.

Установа внесена до реєстру неприбуткових організацій.

Держмолодьжитло - це державна спеціалізована фінансова установа, яку внесено до Державного реєстру фінансових установ.

Держмолодьжитло має ліцензії, а саме:

Ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, а саме на надання коштів у позику, в тому числі і на умовах фінансового кредиту;

Ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, а саме на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Нагляд за діяльністю Держмолодьжитла, як фінансової установи, забезпечується Нацкомфінпослуг.

До 18 грудня 2018 року цілісний майновий комплекс Держмолодьжитла відносився до сфери управління Мінрегіону на підставі розпорядження КМУ від 9 листопада 2011 р. № 1114-р.

18 грудня 2018 року було прийнято постанову Кабінету Міністрів України від. № 1087 (далі – Постанова № 1087), якою внесено зміни до Статуту Держмолодьжитла та викладено його в новій редакції.

Наказом Мінрегіонбуду від 12.09.2019 року № 208 внесено зміни до Статуту Держмолодьжитла, якими передбачено збільшення статутного капіталу установи до 360 355 тис. грн.

Органами управління Держмолодьжитла є наглядова рада Держмолодьжитла та правління Держмолодьжитла.

До прийняття Постанови № 1087 склад наглядової ради Фонду затверджувався Кабінетом Міністрів України і був персональним.

Відповідно до чинного Статуту склад наглядової ради Фонду формується та затверджується Мінрегіоном.

Наглядова рада Держмолодьжитла здійснює нагляд за діяльністю Фонду та виконанням його завдань.

### **Стратегія, мета та цілі підприємства**

Держмолодьжитло провадить свою діяльність, мета якої полягає в реалізації публічних інтересів (завдань, функцій) держави, які покладені на неї Конституцією України та законодавчими актами, на засадах гласності, взаємодії з центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, юридичними особами, банками, профспілковими та громадськими організаціями, фізичними особами.

Метою діяльності Фонду є:

- 1) сприяння проведенню державної житлової політики;
- 2) виконання державних програм забезпечення молоді житлом та інших програм у межах своїх повноважень;
- 3) розроблення нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на розв'язання житлових проблем сімей та одиноких громадян шляхом застосування механізму надання довгострокових державних кредитів кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- 4) надання коштів у позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту;
- 5) залучення іноземних інвестицій, у тому числі кредитів, для подальшого кредитування сімей та одиноких громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла згідно із законодавством;
- 6) пільгове кредитування та фінансування витрат на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для сімей та одиноких громадян;
- 7) участь у розробленні та реалізації міжнародних інвестиційних проектів державних, регіональних і місцевих програм поліпшення житлових соціально-економічних умов для сімей та одиноких громадян;
- 8) компенсація відсоткової ставки за кредитами, наданими на будівництво (реконструкцію) або придбання житла, у тому числі молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам (далі - часткова компенсація);
- 9) управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю";
- 10) пільгове кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції.

капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства, а також кредитування юридичних осіб для будівництва житла;

11) надання державної підтримки шляхом сплати за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету частини вартості будівництва (придбання) доступного житла.

Основна мета роботи фінансової установи - це забезпечення доступним житлом громадян, що потребують допомоги у вирішенні житлового питання.

Стратегією розвитку Держмолодьжитла, як інструменту реалізації державної житлової політики, затвердженою рішенням спостережної ради Держмолодьжитла від 21.10.2016 року (далі - Стратегія) визначено ряд заходів, що передбачають формування нормативного підґрунтя для реформування житлових програм, їх удосконалення з метою максимальної адаптації до умов сьогодення, а також збільшення фінансування житлових програм та залучення максимальної кількості джерел фінансування.

Задля досягнення мети та керуючись Стратегією, Держмолодьжитло ставить перед собою відповідні цілі та затверджує Плани роботи установи на рік, вживає всіх заходів для їх виконання.

**Сфера діяльності підприємства за географічним розташуванням та галузевим спрямуванням.**

З метою виконання покладених завдань Держмолодьжитлом утворено 24 регіональні управління та Іпотечний центр у м. Києві та Київській області, які є окремими юридичними особами:

- Вінницьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Волинське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Дніпропетровське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Донецьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Житомирське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Закарпатське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Запорізьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Івано-Франківське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Іпотечний центр у м. Києві та Київській області Держмолодьжитла;
- Кіровоградське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Луганське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Львівське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Одеське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Полтавське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Рівненське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Сумське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Тернопільське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Харківське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Херсонське регіональне управління Держмолодьжитла;

- Хмельницьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Черкаське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Чернівецьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Чернігівське регіональне управління Держмолодьжитла;
- АР Крим регіональне управління Держмолодьжитла;

Результати діяльності регіональних управлінь включаються в консолідовану фінансову звітність, починаючи з дати створення.

Держмолодьжитло має регіональні управління в усіх областях України, через які забезпечує виконання державних та місцевих програм будівництва та придбання житла.

Держмолодьжитло та його регіональні управління є відповідальними виконавцями державних та місцевих житлових програм.

У 2019 році діяло 118 місцевих програм забезпечення житлом окремих категорій населення та 179 порядків до них.

Зокрема, у 2019 році було прийнято 12 місцевих програм: з них 5 програм забезпечення молоді житлом, 2 програми забезпечення житлом учасників АТО та ВПО; 5 комплексних програм забезпечення житлом різних категорій громадян.

#### **Послуги, що надаються підприємством.**

Держмолодьжитло є відповідальним виконавцем державних та місцевих житлових програм, а саме:

- Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2020 роки, постанова КМУ від 24.10.2012 року № 967;
- Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, постанова КМУ від 10.10.2018 року № 819;
- Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, постанова КМУ від 04.06.2003 року № 853;
- Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, постанова КМУ від 25.04.2012 року № 343;
- Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (придбання) житла для науково-педагогічних та педагогічних працівників, постанова КМУ від 14.05.2008 року № 453;
- Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства, постанова КМУ від 31.05.2012 року № 599;

- Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/ або учасникам проведення операції Об'єднаних сил(ООС) на придбання житла, постанова КМУ від 27.11.2019 року № 980;

- 118 місцевих програм забезпечення житлом окремих категорій населення та 179 порядків до них.

**Механізми, реалізацію яких забезпечує Держмолодьжитло в рамках реалізації державних та місцевих програм:**

Механізми, реалізацію яких забезпечує Держмолодьжитло в рамках реалізації державних та місцевих програм:

**надання пільгових довготермінових державних кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) або придбання житла:**

- вік кожного з членів молодого сім'ї (чоловік та дружина), одинокого молодого громадянина становить до 35 років включно;

- відсоткова ставка за користування кредитом 3 відсотки річних, при цьому відсотки не нараховуються військовослужбовцям – з початку і до закінчення особливого періоду, резервістам та військовозобов'язаним – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби;

- сім'ї з дітьми звільняються від сплати відсотків за користування кредитом та погашається 25% (2 дітей) або 50% (3 і більше дітей) суми зобов'язань за кредитом;

- строк надання кредиту становить до 30 років;

- молода сім'я, одинокий молодий громадянин відповідає вимогам щодо платоспроможності;

- молода сім'я (чоловік та дружина), одинокий молодий громадянин перебуває на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

**здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов:**

- передбачає компенсацію позичальнику 13 процентів за користування кредитом, наданим банком на будівництво або придбання житла;

**часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла:**

- компенсація надається у розмірі облікової ставки НБУ;

**надання державної підтримки громадянам для будівництва (придбання) доступного житла:**

- передбачає надання за рахунок держави безповоротної допомоги у розмірі 30 або 50 відсотків від нормативної вартості житла;  
**пільгове** кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

- передбачає кредитування переважно ОСББ для проведення ремонту, реконструкції об'єктів житлово-комунального господарства, у першу чергу для енергоефективних проектів;

**кредитування** молодих сімей та одиноких молодих громадян на будівництво (реконструкцію) і придбання житла за рахунок коштів статутного капіталу (власних коштів) Держмолодьжитла:

- вік кожного з членів молодого сім'ї (чоловік та дружина), одинокого молодого громадянина становить до 35 років включно;

- відсоткова ставка за користування кредитом встановлюється у розмірі облікової ставки Національного банку, що діє на момент прийняття рішення про надання кредиту, при цьому відсотки не нараховуються військовослужбовцям — з початку і до закінчення особливого періоду, резервістам та військовозобов'язаним — з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби;

- строк надання кредиту становить до 20 років;

- молода сім'я, одинокий молодий громадянин відповідає вимогам щодо платоспроможності;

- молода сім'я (чоловік та дружина), одинокий молодий громадянин перебуває на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов або у кожного з членів молодого сім'ї, одинокого молодого громадянина відсутнє у власності житло, або кожний з членів сім'ї володіє на праві власності житловою площею, що не перевищує 13,65 квадратного метра;

**надання** пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/ або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла;

- кандидати, на яких поширюється дія Закону України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб";

- кандидати, на яких поширюється дія пунктів 19 або 20 частини першої статті 6 або пунктів 11-14 частини другої статті 7 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту";

- кандидат відповідає вимогам щодо платоспроможності;

- строк надання кредиту становить до 20 років;

- відсоткова ставка за користування кредитом 3 відсотки річних, при цьому відсотки не нараховуються військовослужбовцям — з початку і до закінчення особливого періоду, резервістам та військовозобов'язаним — з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби;

- умови надання кредиту, не поширюються на осіб, які за рахунок бюджетних коштів отримали державну підтримку або грошову компенсацію, або кредити на пільгових умовах на будівництво (придбання) житла;
  - кредит, що надається є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах бюджетних асигнувань та надається лише один раз;
- надання пільгових довготермінових кредитів на будівництво (реконструкцію) або придбання житла іншим категоріям громадян (учасники АТО, військовослужбовці та інші, педагогічні, науково-педагогічні працівники, працівники бюджетної сфери та інші).

## **2. Результати діяльності**

Зведений кошторис на 2019 рік відповідно до Статуту Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», погоджений рішенням правління Держмолодьжитла від 22.01.2019 (протокол № 8) та 25.02.2019 Мінрегіоном на загальну суму 68 639,0 тис. грн., у тому числі:

- 6 850,0 тис. грн. або 10,0% – надходження з державного бюджету на фінансову підтримку для забезпечення обслуговування пільгових довгострокових кредитів, наданих з державного бюджету молодим сім'ям на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, та договорів часткової компенсації відсотків;

- 7 040,2 тис. грн. або 10,2% – надходження з місцевих бюджетів на покриття витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням пільгових довготермінових кредитів, наданих за рахунок коштів місцевих бюджетів;

- 5 813,5 тис. грн. або 8,5% - надходження минулих років (залишок коштів на початок року);

- 48 935,2 тис. грн. або 71,3 % - надходження з інших джерел (без урахування внутрішніх розрахунків між Держмолодьжитлом та регіональними управліннями на суму 11 000,3 тис. грн.).

Протягом звітнього року вносились зміни до планових показників кошторисів Держмолодьжитла та його регіональних управлінь шляхом затвердження довідок про зміни до кошторисів, що передбачено п. 4.5 Порядку, та збільшено дохідну частину кошторисів на 2019 рік на 9 695,5 тис.грн.

Збільшення планових надходжень поточного року з інших джерел відбулось на загальну суму 7 308,6 тис.грн. Одночасно, планові показники надходжень за деякими напрямками було зменшено на загальну суму 1 852,0 тис.грн.

### **Фактичне виконання дохідної частини кошторису**

Фактично за звітний період доходи нараховані у сумі 71 900,8 тис.грн., що на 883,5 тис.грн. або 12,1% менше планового показника надходжень на 2019 рік (з урахуванням змін та без урахування надходжень минулих років).

Фактично надійшло/відкрито асигнування за звітний період у обсязі 67 629,2 тис.грн. або 92,9 % від планової суми надходжень 2019 року (без урахування залишку коштів на початок року (5 550,2 тис.грн.) та внутрішніх розрахунків), у тому числі:

- 6 849,8 тис.грн. або 77,4% від відповідного планового показника – надходження з державного бюджету на фінансову підтримку;
- 9 276,0 тис. грн. або 97,2 % відповідного планового показника (з урахуванням змін) – асигнування з місцевих бюджетів на покриття витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням пільгових кредитів;
- 51 503,4 тис. грн. або 94,7 % від планового показника (з урахуванням змін) – інші (небюджетні) надходження.

У порівнянні з показниками відповідного періоду минулого року сума фактичних надходжень збільшилась на 9 288,3 тис. грн. або 15,9% (без урахування розрахунків між Держмолодьжитлом та регіональними управліннями) (таблиця 2.1).

Таблиця 2.1. Фактичні надходження за 2019 рік

№ з/п	Джерело надходжень	Фактично надійшло / відкрито асигнування за рік, тис.грн.		Відхилення	
		2018 р.	2019 р.	+/-, тис.грн.	%
1.	Державний бюджет (фінансова підтримка )	6 849,7	6 849,8	0,1	
2.	Місцеві бюджети (обслуговування договорів)	8 419,0	9 276,0	857,0	10,2
3.	Інші джерела	43 072,2	51 503,4	8 431,2	19,6
Разом		58 340,9	67 629,2	9 288,3	15,9

Обсяг фактичних надходжень фінансової підтримки з державного бюджету не змінився.

Сума, отримана регіональними управліннями Держмолодьжитла на обслуговування пільгових кредитів, наданих за рахунок коштів місцевих бюджетів, збільшилась у порівнянні з фінансуванням минулого року на 857,0 тис.грн. або 10,2% та склала 9 276,0 тис. грн., у тому числі:

- на обслуговування пільгових кредитів, наданих молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам – 8 121,5 тис.грн.,
- на обслуговування пільгових кредитів, наданих іншим категоріям громадян (учасники АТО, ВПО, науково-педагогічні працівники та ін.) – 154,5 тис. грн.

Надходження з місцевих бюджетів у 2019 році складають у загальній сумі 252,6 млн.грн., що на 23,6 млн.грн. більше ніж у 2018 році (229.



млн.грн.). Надходження з місцевих бюджетів на надання пільгових довготермінових кредитів збільшено у порівнянні з відповідним періодом минулого року на 54,2%. Так, за 2018 рік на надання пільгових кредитів за місцевими програмами було спрямовано 146,8 млн. грн., відповідна сума за 2019 року склала 226,4 млн.грн.

Сума, що була виділена за 2019 рік місцевими бюджетами на покриття витрат пов'язаних з обслуговуванням пільгових кредитів склала 4,1% від суми фінансування на надання пільгових кредитів та придбання житла.

Найбільші суми на програми пільгового кредитування молоді були виділені бюджетами Миколаївської (27,2 млн. грн.), Харківської (23,8 млн.грн.), Львівської (15,8 млн.грн.), Запорізької (14,5 тис.грн.) та Полтавської (14,4 млн.грн.) областей.

На програми пільгового кредитування інших категорій громадян кошти були виділені бюджетами Харківської (39,0 млн.грн.), Черкаської (15,5 млн.грн.), Одеської (6,4 млн.грн.), Тернопільської та Луганської (по 2,9 млн.грн.), Запорізької (2,7 млн.грн.) та Вінницької (0,8 млн.грн.) областей.

У розрізі інших джерел надходжень планові показники за 2019 рік виконано наступним чином (таблиця 2.2.):

Таблиця 2.2. Дані щодо планових показників та фактичного виконання надходжень за рахунок інших джерел Держмолодьжитла та регіональних управлінь за 2019 рік

№ з/п	Показники	План		Виконано		Відхилення	
		затверджено	затверджено з урах. змін	нараховано	надійшло	надійшло від затверджено з урах. змін	надійшло від нараховано
1	2	3	4	5	6	7=6-4	8=6-5
1.	Надходження при виконанні програми будівництва (придбання) доступного житла	1 644,5	4 876,6	5 329,8	3 240,1	-1 636,5	-2 089,7
2.	Від діяльності ФФБ	632,5	790,7	816,7	790,3	-0,4	-26,4
3.	Плата за надання страхових агентських послуг	4 666,6	4 908,2	4 381,8	4 300,1	-608,1	-81,7
4.	Плата банків за надання послуг по договорах часткової компенсації відсотків (постанова	510,9	496,2	394,6	402,2	-94,0	7,6

	КМУ від 04.06.2003 № 853)						
5.	За супроводження договорів про надання часткової компенсації процентів (постанова КМУ від 25.04.2012 № 343)	4 325,5	4 370,1	4 490,9	4 455,4	85,3	-35
6.	За надання позичальникам послуг, пов'язаних з наданням кредиту (укладання та первинне оформлення)	581,4	1 433,6	1 451,1	1 334,8	-98,8	-11
7.	Відсотки за користування кредитами, наданими за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу)	30 242,0	28 557,2	29 757,4	28 315,0	-242,2	-1 4
8.	Відсотки за користування пільговими кредитами, які надані юридичним особам (постанова КМУ від 31.05.2012 № 599)	125,1	117,9	133,0	117,5	-0,4	-15
9.	За супровід кредитних договорів/ Часткова компенсація витрат по управлінню кредитними коштами	3 772,9	3 627,6	3 496,8	3 359,7	-267,9	-13
10.	За виконання функцій, визначених договором про співробітництво з забудовником	586,8	1 016,6	859,0	927,8	-88,8	6
11.	Відсотки банку	512,1	1 056,6	1 264,0	1 255,8	199,2	-
12.	Штрафи, пеня	25,4	290,8	312,6	327,9	37,1	-
13.	Інші	1 309,6	2 849,8	3 087,5	2 676,7	-173,1	-
РАЗОМ		48 935,2	54 391,9	55 775,0	51 503,4	-2 888,5	-4 3

#### **Фактичне виконання витратної частини кошторису**

За рахунок надходжень Держмолодьжитла Зведеним кошторисом (б змін) на 2019 рік планувалось проведення річних витрат на суму 68 639 тис.грн.

У зв'язку із зміною планового обсягу надходжень планові витрати Держмолодьжитла на 2019 рік було збільшено на відповідну суму 9 695,5 тис.грн., у тому числі:

- збільшено витрати на оплату праці на 6 998,3 тис.грн., поточні витрати (крім оплати праці) на 968,7 тис.грн. та капітальні інвестиції 1 728,5 тис.грн.

Таким чином, планова сума витрат з урахуванням змін на 2019 рік скла 78 334,5 тис.грн., з них планувалось спрямувати на:

- оплату праці (заробітна плата та нарахування) – 63 166,4 тис.грн, що складає 80,6 % від загального планового обсягу витрат;
- поточні витрати (крім оплати праці) – 11 168,2 тис.грн., що складає 14,3% від загального планового обсягу витрат;
- капітальні інвестиції – 4 000,0 тис.грн. або 5,1% від загального планового обсягу витрат.

Витрати Держмолодьжитла були нараховані у сумі 63 818,6 тис.грн., фактично перераховано – 65 169,8 тис.грн., що становить 83,2% від планового показника на 2019 рік (з урахуванням змін). Здійснення витрат у менших ніж планувалось обсягах пов'язано зі станом виконання дохідної частини кошторису та збільшенням перехідного залишку коштів. У порівнянні з відповідним періодом минулого року обсяг коштів перерахованих на оплату витрат збільшився на 8 230,5 тис.грн. або 14,5% (таблиця 2.3).

Таблиця 2.3. Напрямки витрат за 2019 рік

№ з/п	Напрямок витрат	Фактично перераховано за рік, тис.грн.		Відхилення	
		2018 р.	2019 р.	+/-, тис.грн.	%
1.	Оплата праці (заробітна плата та нарахування)	48 616,0	56 514,5	7 898,5	16,2
2.	Поточні витрати (крім оплати праці)	7 780,7	7 730,4	-50,3	-0,6
3.	Капітальні інвестиції	542,5	924,9	382,4	в 1,7 рази
Разом		56 939,3	65 169,8	8 230,5	14,5

На оплату праці перераховано за 2019 рік 56 514,5 тис.грн., що відповідає 89,5% планового показника (з урахуванням змін) та на 7 898,5 тис.грн., або 16,2% більше ніж було перераховано на відповідні витрати за 2018 рік (48 616,0 тис. грн.).

Гранична чисельність працівників Держмолодьжитла затверджена рішенням правління Держмолодьжитла від 11.12.2019 (протокол № 142) та погоджено Мінрегіоном 07.12.2019 у кількості 280 одиниць.

Штатна чисельність працівників на початок 2019 року склала 257 одиниць, на кінець – на 9 одиниць менше або 248 одиниці.

Дані щодо динаміки зміни чисельності та рівня заробітної плати працівників за 2017 – 2019 роки наведені у таблиці 2.4.

Таблиця 2.4. Динаміка зміни чисельності та рівня заробітної плати працівників за 2017 – 2019 роки

/п	Показник	На кінець року			За 2019 р.	Відхилення				
		2016	2017	2018		до 2016 р.		до 2017 р.		до 2018 р.
						+/-	%	+/-	%	
	2	3	4	5	6	7=6-3	8	9=6-4	10	11=6-5
1.	Штатна чисельність працівників	268	257	257	248	-20	-7,5	-9	-3,5	-9
2.	Середньооблікова чисельність, од.	238	222	221	218	-20	-8,4	-4	-1,8	-3
3.	Середня заробітна плата по Держмолодьжитлу, грн.	8 085	11 854	14 772	17 687	9 602	118,8	5 833	49,2	2 915
4.	Середня заробітна плата по Україні, грн.	5 183	7 104	8 865	10 497	5 314	102,5	3 393	47,8	1 632
5.	Середня заробітна плата працівників фінансової діяльності по Україні, грн.	10 227	12 865	16 161	19 132	8 905	87,1	6 267	48,7	2 971

Середньомісячна заробітна плата працівників Держмолодьжитла за звітний період із розрахунку на середньооблікову кількість штатних працівників з урахуванням фактичної зайнятості (218 од.) склала 17 687 грн. середньомісячна заробітна плата працівників фінансової діяльності по Україні за січень–грудень 2019 року склала 19 132 грн. За результатами 2018 року середньомісячна заробітна плата працівників Держмолодьжитла складала 14 772 грн.

Сума перерахована на видатки на оплату праці за рахунок коштів державного бюджету (заробітна плата та нарахування) склала за 2019 рік 6 834,5 тис. грн., що покриває лише 12,1% загальної суми витрат на оплату праці та із розрахунку на середньооблікову чисельність забезпечило 2 148 грн. на одного працівника заробітної плати (без нарахувань) в місяць.

Середньооблікова чисельність працівників зменшилась протягом 2019 року на 3 од. або 1,4%, а з 2017 року на 20 од. Середня заробітна протягом 2019 року плата збільшилась на 2 915 грн. або на 19,7%.

На поточні витрати (крім оплати праці) було перераховано 7 730,4 тис. грн. або 69,2% від затвердженого плану (з урахуванням змін) (таблиця 3). нараховано відповідні витрати у сумі 7 306,2 тис.грн. Різниця між

нарахованою та перерахованою сумами пов'язана з нарахуванням витрат при списанні матеріальних цінностей та наявністю поточної заборгованості (таблиця 2.5.)

Таблиця 2.5. Фактичні перерахування за видами витрат за 2019 рік

№ з/п	Показник витрат	Фактично перераховано за рік, тис.грн.		Відхилення	
		2018 р.	2019 р.	+/-, тис.грн.	%
1.	Предмети, матеріали, обладнання та інвентар	1 513,3	1 512,7	-0,6	-0,04
2.	Оплата послуг (крім комунальних)	3 724,9	3 954,3	229,4	6,2
3.	Витрати на відрядження та витрати, пов'язані з підвищенням кваліфікації	643,6	522,1	-121,5	-18,9
4.	Оплата комунальних послуг та енергоносіїв	1 385,8	1 459,0	73,2	5,3
5.	Податки, збори, інші обов'язкові платежі	205,5	213,2	7,7	3,7
6.	Штрафи, пеня, неустойки	12,2	9,9	-2,3	-18,9
7.	Інші поточні витрати	295,4	59,2	-236,2	-80,0
Разом		7 780,7	7 730,4	-50,3	-0,6

У порівнянні з відповідним періодом минулого року поточні витрати (крім оплати праці) зменшились на 50,3 тис.грн. або 0,6%.

За 2019 рік Держмолодьжитлом отримано прибуток в сумі 4 760 тис. грн.

### 3. Ліквідність та зобов'язання

Таблиця 3.1. Грошові кошти та їх еквіваленти

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Готівкові кошти	28 173	33 555

2	Кошти на рахунках банків України, в т.ч.	28 173	33 555
2.1.	Кошти на рахунках Державного казначества	8 790	24 179
3	Усього грошових коштів та їх еквівалентів	28 173	33 555

Таблиця 3.2. Поточні фінансові інвестиції

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кошти, розміщені на депозитних рахунках в банках України	600	0
2	Усього	600	0

Відповідно до розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (далі – Комісія) від 08.08.2017 року № 3386 « Про затвердження Положення про обов’язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній-управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об’єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», встановлюються нормативи діяльності, критерії відповідності Держмолодьжитла нормам, встановленим цим розпорядженням та порядок їх розрахунків за напрямком діяльності Держмолодьжитла - «Надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів» та «Залучення коштів установників управління майном для фінансування об’єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю».

Таблиця 3.3. Обов’язкові критерії і нормативи достатності

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Співвідношення основного та власного капіталу(Значення нормативу Кл осн $\geq$ Кл власн - Кл осн)	484 060	431 410
2	Коефіцієнт платоспроможності (Нормативне значення $\geq 10\%$ )	120,9	120,9
3	Коефіцієнт короткострокової ліквідності (Нормативне значення $\geq 20\%$ )	51,04	70,59

#### 4. Соціальні аспекти та кадрова політика

Загальна кількість працівників та частка жінок на керівних посадах

Станом на 31.12.2019 року загальна кількість працівників Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» становила 211 особу.

Станом на 31.12.2019 року займають керівні посади 53 жінки, тому числі центральний апарат Держмолодьжитла - 15 жінок; у регіональних управліннях/Іпотечному центрі - 38 жінок.

### Навчання та освіта персоналу

Протягом року працівники Держмолодьжитла беруть участь у професійній перепідготовці, навчанні, підвищенні рівня кваліфікації та інших навчальних заходах у межах фінансових можливостей, а саме:

- головний бухгалтер Держмолодьжитла закінчила Державний вищий навчальний заклад «Університет банківської справи» та здобула кваліфікацію: ступінь вищої освіти магістр за спеціальністю облік і оподаткування;
- головний бухгалтер та заступник головного бухгалтера Держмолодьжитла пройшли навчання за програмою підвищення кваліфікації головних бухгалтерів фінансових компаній-управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю, а також склали екзамени на відповідність знань професійним вимогам за програмою підвищення кваліфікації головних бухгалтерів фінансових компаній-управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю;
- заступник голови правління пройшов навчання за програмою підвищення кваліфікації керівників фінансових компаній, які надають фінансові послуги з надання коштів у позику, у тому числі і на умовах фінансового кредиту, надання послуг з фінансового лізингу, надання послуг з факторингу, надання гарантій та поручительств, адміністрування фінансових активів для придбання товарів у групах та склав екзамени на відповідність знань професійним вимогам за програмою підвищення кваліфікації керівників фінансових компаній
- начальник юридичного управління пройшла стажування у Юридичному департаменті Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України;
- голова правління Держмолодьжитла, головний бухгалтер Держмолодьжитла, директори та головні бухгалтери регіональних управлінь Держмолодьжитла, пройшли навчання за програмою підвищення кваліфікації керівників та головних бухгалтерів фінансових компаній, які надають фінансові послуги з надання коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту за власні кошти, фінансового лізингу, факторингу, гарантій, поручительств, обміну валют, а також інших кредитних установ;
- уповноважена з антикорупційної діяльності Держмолодьжитла прийняла участь у навчальному семінарі організованому Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України та пройшла навчання за темою: «Електронне декларування та останні

зміни в декларуванні». Прийняла участь в конференції «Нова антикорупційна стратегія для України» та семінарі «Запобігання та виявлення корупції»

Для працівників Держмолодьжитла було організована можливість на безоплатній основі приймати участь у наймасовішому соціальному проєкті, який стартував в Україні у 2017 році з вивчення іноземних мов "Lingva.Skills".

### Екологічні аспекти

Для раціонального використання енергетичних ресурсів, а саме – електроенергії, встановлені та використовуються енергоекономічні електричні обігрівачі, електроенергія рахується лічильниками.

Вода використовується з дозаторами та аераторами, що скорочує витрати води, також встановлені лічильники води. Сміття, папір та інші відходи сортуються у спеціальні баки, які вивозяться спеціальними службами згідно договору з Державним підприємством "ДНДІАСБ".

### Охорона праці та безпека

Складено та затверджено план проведення основних заходів з охорони праці на 2019 рік. Проводяться інструктажі з питань охорони праці: вступний, первинний, повторний, позаплановий. Призначено посадових осіб відповідальних з охорони праці в структурних підрозділах.

В квітні 2019 року проведено практичне-тематичне навчання на тему «Локалізація та гасіння пожеж» інспектором УОПДуду ГУДСНС України в м. Києві.

В листопаді 2019 року проведено практичне-тематичне навчання на тему «Розвиток пожежі її гасіння, евакуація. Небезпечні знахідки» інспектором УОПДуду ГУДСНС України в м. Києві.

### Заходи з боротьби з корупцією

У 2019 році після завершенням чергового етапу е - декларування уповноваженим з антикорупційної діяльності Держмолодьжитла проведено перевірку факту подання суб'єктами декларування, які працюють (працювали) в установі, декларацій шляхом пошуку та перегляду інформації в публічній частині Єдиного державного реєстру декларацій осіб, уповноважених виконання функцій держави або місцевого самоврядування на офіційному сайті Національного агентства з питань запобігання корупції (<https://public.nazk.gov.ua>), та встановлено загальну кількість поданих декларацій суб'єктами декларування (таблиця 1).



Таблиця 4.1. Звіт щодо кількості суб'єктів декларування Держмолодьжитла у яких виник обов'язок подати декларацію особи уповноваженої на виконання функції держави або місцевого самоврядування, за 2018 рік

Типи декларацій	Загальна кількість суб'єктів декларування	Встановлено факти несвоечасного подання, неподання декларацій особи, уповноваженої на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, за 2018 рік (кількість)	Кількість повідомлень, наданих НАЗК про встановлені факти несвоечасного подання, неподання декларацій особи, уповноваженої на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, за 2018 рік
Щорічна	111	0	0
Після звільнення	10	4	4

Також було встановлено факт неподання – 4 суб'єктами декларування декларацій (тип декларації - після звільнення).

На виконання пункту 6 Порядку перевірки факту подання суб'єктами декларування декларацій відповідно до Закону України «Про запобігання корупції» та повідомлення Національного агентства про випадки неподання чи несвоечасного подання таких декларацій, затвердженого рішенням Національного агентства з питань запобігання корупції від 06.09.2016 № 19, зареєстрованого в Мін'юсті 15.11.2016 за №1479/29609, Держмолодьжитлом були надіслані повідомлення до Національного агентства про факт неподання чи несвоечасного подання декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування.

Розпорядженням голови правління Держмолодьжитла від 04.11.2019 р. № 1749/11ел. створено Комісію з оцінки корупційних ризиків (далі – Комісія) на виконання частини другої статті 61 Закону України «Про запобігання корупції» та наказу Мінрегіону від 21.07.2017 р. № 178.

Комісією відповідно до вимог Методології оцінювання корупційних ризиків у діяльності органів влади, затвердженої рішенням Національного агентства від 02.12.2016 р. № 126, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28.12.2016 р. за № 1718/29848, ідентифіковано корупційні ризики, здійснено їх формальне визначення та проведено оцінку виявлених корупційних ризиків.

У ході вивчення об'єктів дослідження були використані наступні джерела інформації: нормативно-правові акти, які регламентують діяльність Держмолодьжитла, посадові інструкції працівників, результати перевірок та аудитів, проведених контролюючими органами, публікації в засобах масової інформації та ін. За результатами оцінки корупційних ризиків в діяльності Держмолодьжитла, його регіональних управлінь/Іпотечного центру у м. Києві та Київській області, Комісією складено такі додатки до звіту за результатами оцінки корупційних ризиків у діяльності Держмолодьжитла.

Держмолодьжитлом забезпечено функціонування електронної скриньки antikor@fhb.kiev.ua. Розгляд повідомлень відбувається у відповідності до вимог Закону України «Про запобігання корупції» та Положення про порядок обробки та роботи з повідомленнями про порушення (повідомлень про корупцію). На виконання ст. 53 Закону України «Про запобігання корупції» в якій законодавчо закріплений захист викривачів та роботи із повідомленнями працівникам Держмолодьжитла повідомлено про існуючі канали для надсилання таких повідомлень, їх права та захист.

В 2019 році уповноваженим з антикорупційної діяльності проведено три навчальних семінари з питань запобігання корупції, та взято участь у проведенні службових розслідувань.

## **5. Ризики**

Держмолодьжитло визнає кредитний ризик, як розмір очікуваних втрат (збитків) за фінансовим активом унаслідок дефолту боржника/контрагента.

Держмолодьжитло при з'ясуванні того, чи зазнав значного зростання кредитний ризик за фінансовим інструментом, враховує зміну ризику настання дефолту з моменту первісного визнання. При визначенні дефолту в цілях з'ясування ризику настання дефолту Держмолодьжитло застосовує спростовне припущення про те, що дефолт настає не пізніше, ніж фінансовий актив стане простроченим на 90 днів. Визначення дефолту, що використовується в цих цілях, застосовується послідовно до всіх фінансових інструментів, якщо не стане доступною інформація, яка вказує на доцільність застосування іншого визначення дефолту за конкретним фінансовим інструментом.

Станом на кожен звітний день Держмолодьжитло оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. Держмолодьжитло використовує інформацію про прострочення для з'ясування того, чи з моменту первісного визнання відбулося значне зростання кредитного ризику. У разі прострочення договірних платежів більш ніж на 30 днів приймається спростовне припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим активом зазнав значного зростання з моменту первісного визнання.

Держмолодьжитло здійснює контроль за ймовірністю виникнення ризиків шахрайств відносно перекручування фінансової звітності та незаконного привласнення активів (Таблиця 5.1.)

Таблиця 5.1. Чинники ризиків шахрайства

№ з/п	Чинники ризиків шахрайств	Ймовірність виникнення ризиків шахрайств	Види, обсяг та періодичність оцінки ризиків шахрайств
Відносно перекручування фінансової звітності			
1	Загальноекономічні, галузеві чи виробничі умови:		
	Високий ступінь конкуренції	відсутні	
	Значний спад споживчого попиту та збільшення банкрутств	відсутні	
	Операційні збитки, що можуть привести до банкрутства	відсутні	
	Нові облікові, законодавчі або регуляторні вимоги	відсутні	
2	На управлінській персонал здійснюється надмірний тиск щодо виконання вимог або очікування третіх сторін щодо:		
	Зростання рівня прибутковості або зміни відповідних тенденцій	відсутні	
	Необхідності отримання додаткового фінансування за рахунок позикових коштів або власного капіталу	відсутні	
	Можливості виконати вимоги зі сплати боргів		
3	Фінансові результати діяльності підприємства створюють загрози для особистого фінансового стану управлінського персоналу тому що:	відсутні	
	Управлінській персонал має значні фінансові інтереси на підприємстві	відсутні	
	Значна частина винагороди управлінському персоналу залежить від фінансових, операційних, та інших результатів діяльності підприємства	відсутні	
4	На управлінській персонал здійснюється надмірний тиск щодо виконання фінансових контрольних показників, встановлених вищим управлінським персоналом	відсутні	

5	Характер галузі або вид діяльності підприємства		
	Значні обсяги операцій з пов'язаними сторонами	відсутні	
	Використання в діяльності ділових посередників	відсутні	
	Наявність банківських рахунків або операцій дочірніх підприємств в офшорних зонах	відсутні	
	Значна фінансова присутність або можливість домінувати в певному секторі бізнесу	відсутні	
	Значні обсяги незвичайних або надміру складних операцій	відсутні	
6	Неефективний моніторинг з боку управлінського персоналу внаслідок		
	Домінування в управлінському персоналі однієї особи або невеликої групи осіб за одночасної відсутності відповідних заходів контролю	відсутні	
	Неефективного нагляду вищого управлінського персоналу за системою внутрішнього контролю	відсутні	
7	Складна або організаційно нестабільна структура		
	Складність визначення власників підприємства	відсутні	
	Висока плинність управлінського персоналу, юристів, фінансистів	відсутні	
	Занадто складна організаційна структура	відсутні	
8	Недостатність компонент системи внутрішнього контролю внаслідок:		
	Невідповідного моніторингу заходів контролю	відсутні	
	Високих показників плинності та недостатньої кваліфікації відповідальних працівників бухгалтерії, фінансового управління, внутрішнього аудиту	відсутні	

	Неефективних облікових та інформаційних систем	відсутні	Проводиться постійне удосконалення облікових та інформаційних систем
Відносно незаконного привласнення активів:			
1	Особисті фінансові зобов'язання управлінського персоналу або працівників, які мають доступ до грошових коштів або інших активів та є досяжними для незаконного привласнення	відсутні	
2	<p>Погані стосунки між підприємством та працівниками, які мають доступ до грошових коштів або інших активів, досяжних для розкрадання:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Непідтверджені очікування працівників щодо винагороди за працю та інші;</li> <li>- Конфліктне звільнення;</li> <li>- Зміни у програмах мотивування або винагород працівників, які не відповідають їх очікуванням</li> </ul>	відсутні	
3	Великі суми грошових коштів у касах, місцях інкасування, в процесах обробки тощо	відсутні	
4	Статті запасів, що мають невеликий розмір, або велику вартість або великий попит	відсутні	Проведення інвентаризації відповідно до вимог законодавства
5	Вільно конвертовані цінні папери	відсутні	
6	Основні засоби, що мають невеликий розмір, але є високоліквідними	відсутні	Проведення інвентаризації відповідно до вимог законодавства
7	Недостатньо якісно організований та регламентований облік активів	відсутні	
8	Недоліки систем санкціонування та затвердження операцій з ТМЦ	відсутні	
9	Відсутність своєчасного та відповідного документування операцій	відсутні	

10	Відсутність обов'язкових відпусток для працівників, які виконують основні функції внутрішнього контролю	відсутні	
11	Неадекватний розподіл обов'язків щодо роботи з ТМЦ або недостатні незалежні перевірки	відсутні	

## 6. Перспективи розвитку

### Перспективи подальшого розвитку підприємства

Держмолодьжитлом затверджено стратегічні напрямки розвитку установи на 2020 рік.

Ними визначено:

- забезпечення приросту рівня фінансування місцевих житлових програм, які реалізуються регіональними управліннями Держмолодьжитла, на рівні не нижче 15% до показників минулого року;
- забезпечення прийняття щонайменше 1 нової програми забезпечення житлом учасників АТО/ООС або внутрішньо переміщених осіб в тих регіонах, в яких такі програми відсутні, або 1 нової програми для інших категорій громадян, виконавцями за якими є регіональні управління;
- забезпечити передбачення в Бюджетній декларації на 2021 - 2023 роки компонентів та показників, що відповідають напрямкам діяльності Держмолодьжитла;
- забезпечення вирішення питання добудови проблемних об'єктів інвестування будівництва яких здійснювалося, в тому числі, за участі коштів учасників житлових програм;
- підвищення рівня співпраці з міжнародними організаціями;
- залучення небюджетних джерел фінансування для реалізації проектів Держмолодьжитла (програмне забезпечення, житлові програми, нормативне забезпечення житлової політики тощо);
- проведення співпраці з Міністерством у справах ветеранів, тимчасово окупованих територій та внутрішньо переміщених осіб України з метою започаткування співпраці з Банком розвитку Ради Європи;
- забезпечення фінансування житлових програм з державного бюджету на рівні визначеному пропозиціями до бюджетних запитів;
- підтримка взаємозв'язків з інститутами громадянського суспільства з метою підвищення рівня прозорості роботи Держмолодьжитла та доступності послуг Держмолодьжитла для громадян;

- гармонізація роботи Держмолодьжитла, регіональних управлінь/іпотечного центру до нормативів Національного банку України у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг»;

- відновлення програм кредитування ОСББ на проведення заходів з енергоефективності та енергозбереження.

Удосконалення нормативного забезпечення реалізації програм Держмолодьжитла, зокрема в частині:

- удосконалення механізмів надання державної підтримки, пільгового кредитування молоді, порядку ведення черговості;
- удосконалення Статуту Держмолодьжитла;
- розробка та участь у розробці інших нормативно-правових актів з питань забезпечення житлом.

Голова правління

Головний бухгалтер



Сергій КОМНАТНИЙ

Наталія ПЕЧЕРСЬКА

Прошито, пронумеровано т  
скріплено печаткою  
на 56 арк.

Ключовий партнер з аудиту

Мірошниченко І.В. *Мирош*

