



вул. Ю. Чигирин, 5 Харків 61001 Україна
т/ф: +38 057 728 57 17, 714 09 17
e-mail: office-rubanenko@ukr.net

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо аудиту консолідованої фінансової звітності
Державної спеціалізованої фінансової установи
"Державний фонд сприяння молодіжному житловому
будівництву" (скорочено Держмолодьжитло)
за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року.**

Національному банку України
Національній комісії з цінних паперів та фондовому ринку
Правлінню Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний
фонд сприяння молодіжному житловому будівництву"

Думка із застереженням

Ми провели аудит консолідованої фінансової звітності Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі - Фонд), що складається з консолідованого балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2020 р., консолідованого звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), консолідованого звіту про власний капітал та консолідованого звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до консолідованої фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питань, описаних 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 2020 р., та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р № 996-XIV щодо складання консолідованої фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Аудитори не погоджуються з обліковою політикою Фонду щодо підходів до розрахунку очікуваних кредитних збитків, а саме: заборгованість позичальників, кредити яким надані за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, у фінансовій звітності відображена без урахування очікуваних кредитних збитків, що не відповідає вимогам МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». У ході виконання аудиту фінансової звітності Фонду аудитори не змогли оцінити вплив цього питання на фінансову звітність в цілому, оскільки проведення такої оцінки не є легкодоступною процедурою для аудитора.

На думку аудиторів, існує невизначеність щодо достовірної оцінки дебіторської заборгованості за довготерміновими кредитами, наданими за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів станом на 01.01.2020 року та станом на 31.12.2020 року, яка відображена у звіті про фінансовий стан Фонду у сумі 1323054 тис. грн. та у сумі 1423635 тис. грн. відповідно, в частині впливу на зазначену заборгованість суми очікуваних кредитних збитків. Отже, ми не змогли визначити, чи є потреба в будь-яких коригуваннях нерозподіленого прибутку Фонду.

Аудитори не погоджуються з обліковою політикою Фонду відносно обліку та відображення у фінансовій звітності нематеріальних активів «Право користування земельними ділянками». Обліковою політикою передбачено облік зазначених нематеріальних активів та визначення вартості за нормативно-грошовою оцінкою земельної ділянки, що не відповідає вимогам МСБО 38 «Нематеріальні активи». На думку аудиторів, існує невизначеність щодо достовірної оцінки нематеріальних активів з права користування земельними ділянками, наданими у постійне користування станом на 01.01.2020 року у сумі 29764 тис. грн. та станом на 31.12.2020 року у сумі 35599 тис. грн. та невизначеність щодо розміру додаткового капіталу на початок та кінець звітного періоду.

Встановлені невідповідності мають суттєвий, але не всеохоплюючий характер.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (МСА), виданих Радою з Міжнародних стандартів аудиту та надання впевненості (рік видання 2016-

2017 рр). 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 Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для Бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ), та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази, є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Пояснювальний параграф

Звертаємо увагу на ситуацію щодо майбутньої невизначеності, пов'язаної із запровадженням урядом України ряду обмежувальних заходів, встановлених під час карантину у зв'язку зі спалахом пандемії COVID -19 у світі, які можуть вплинути на ситуацію в економіці України в цілому і на діяльність Фонду зокрема. В результаті обмежувальних заходів та нестабільної ситуації в Україні діяльність Фонду супроводжується певними ризиками. Визначити вплив цих ризиків на майбутню діяльність Фонду наразі неможливо через існуючу невизначеність.

Управлінський персонал вважає, що він вживає всіх необхідних заходів для підтримки економічної стабільності Фонду в умовах, що склалися, та не бачить значних ризиків безперервності діяльності. Ця фінансова звітність не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені. Інформація про вплив COVID -19 на діяльність Фонду розкрита у примітці 4 приміток до консолідованої фінансової звітності.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту 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.

Описане нижче питання визначено нами як ключове для аудиту фінансової звітності:

Наявність та оцінка активів, які знаходяться на тимчасово окупованих територіях України

У складі фінансової звітності Держмолодьжитло обліковуються активи, зобов'язання та капітал Кримського, Донецького та Луганського регіональних управлінь, що перебувають із 2014 року на непідконтрольній Україні території.

За даними аналітичного обліку вартість активів, що знаходяться на балансі АР Крим становить – 34629 тис.грн., Донецького – 45582 тис.грн.; Луганського – 83980 тис.грн., загальна вартість активів, що знаходяться на тимчасово окупованих територіях України, станом на 31 грудня 2020 року становить 164191 тис. грн., що становить 8,9 відсотка від валюти балансу.

Протягом 2020 року керівництво Фонду не мало можливості провести інвентаризацію активів та зобов'язань у зазначених регіональних управліннях Фонду, метою якої є отримання достовірної інформації про наявність, стан активів та зобов'язань. Відповідно аудитори не мали можливості отримати достатні та надійні докази щодо активів та зобов'язань Кримського, Донецького та Луганського регіональних управлінь Держмолодьжитло.

При підготовці консолідованої фінансової звітності Держмолодьжитло станом на 31 грудня 2020 року управлінський персонал Фонду керувався положеннями Постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2014 року № 718 «Зміни, що вносяться до Порядку подання фінансової звітності». У річній фінансовій звітності за 2020 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. Ми провели тестування даних бухгалтерського обліку Кримського регіонального управління, Донецького регіонального управління та Луганського регіонального управління на відповідність даним фінансової звітності. Ми переконались у тому, що дані бухгалтерського обліку відповідають даним фінансової звітності станом на 31.12.2020 року.

Ми вважаємо прийнятними оцінки управлінського персоналу Фонду щодо незначних ризиків можливих збитків, пов'язаних з непогашенням дебіторської заборгованості за пільговими кредитами, наданими за рахунок коштів державного та місцевого бюджету, тому що ймовірність вибуття економічних ресурсів Фонду задля виконання зобов'язань перед державними та місцевими бюджетами дуже низька.

Інформація про активи та зобов'язання, що перебувають на тимчасово окупованих територіях України, розкрита у примітках 9,13,26 приміток до фінансової звітності Держмолодьжитло.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, був проведений іншим аудитором, який 23.04.2020р. висловив модифіковану думку щодо цієї фінансової звітності, причиною якої стала невизначеність щодо достовірності оцінки довгострокової дебіторської заборгованості по виданих позиках та довгострокової кредиторської заборгованості.

Інша інформація

Управлінський персонал Фонду несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація включає Звіт про управління, який ми отримали разом з фінансовою звітністю Фонду та Річними адміністративними даними Управителя з управління активами ФФБ, що подаються до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, які ми очікуємо отримати після дати нашого висновку.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не висловлюємо впевненості у будь-якій формі щодо цієї інформації. У зв'язку з проведенням нами аудиту фінансової звітності наш обов'язок полягає в ознайомленні із згаданою вище інформацією та у розгляді питання про те, чи наявні суттєві невідповідності між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими в ході аудиту, та чи не містить інша інформація інших можливих суттєвих викривлень.

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

У зв'язку з нашим аудитом ми не змогли отримати прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі стосовно питань, наведених в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту. Отже, ми не змогли визначити, чи ця інформація є суттєво викривленою у зв'язку з такими питаннями у Звіті про управління.

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

Управлінський персонал Фонду несе відповідальність за складання та достовірне подання консолідованої фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання консолідованої фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні консолідованої фінансової звітності управлінський персонал Фонду несе відповідальність за оцінку здатності 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 фінансового звітування Фонду.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що консолідована фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, 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 існує. 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 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 висловлювання думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів 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 існує 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 в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів 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 Фонд 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, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг та 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 могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за вкрай виняткових 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.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Інформація, що розкривається відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VIII від 21 грудня 2017 року:

Договір на проведення аудиту консолідованої фінансової звітності Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» укладено 08.02.2021 року. Загальна тривалість виконання аудиторського завдання - один рік.

Наш підхід до аудиту

У процесі планування аудиту ми визначили суттєвість та оцінили ризики суттєвого викривлення фінансової звітності. Зокрема, ми проаналізували, в яких областях управлінський персонал сформував суб'єктивні судження, наприклад, щодо суттєвих бухгалтерських оцінок, що включало застосування припущень і розгляд майбутніх подій, з якими внаслідок їх характеру пов'язана невизначеність. Крім того, ми розглянули ризик обходу механізмів внутрішнього контролю управлінським персоналом, у тому числі, серед іншого, оцінку наявності ознак необ'єктивності управлінського персоналу, яка створює ризик суттєвого викривлення внаслідок шахрайства.

Ми визначили обсяг аудиту таким чином, щоб ми мали змогу виконати роботу у достатньому обсязі для отримання підстав для висловлення нашої думки про окрему звітність у цілому з урахуванням структури Фонду, облікових процесів та

механізмів контролю, які використовує Фонд, а також з урахуванням специфіки галузі, в якій Фонд здійснює свою діяльність. На визначення обсягу аудиту мала вплив застосована нами суттєвість. Виходячи з нашого професійного судження, ми визначили суттєвість на рівні фінансової звітності в цілому в розмірі 37103 тис. грн. Ми визначили вказану суттєвість як 2 відсотки від вартості активів станом на кінець звітного періоду. Отриманий результат ми скоригували на розрахований нами ризик проекту, загальний рівень суттєвості для висловлення аудиторської думки для консолідованої фінансової звітності за 2020 рік становить 25972 тис. грн.

Питання, які потребували нашої особливої уваги, виходячи з оцінки нами ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності, зокрема внаслідок шахрайства, та опис заходів, вжитих нами для врегулювання таких ризиків, а також основні застереження щодо цих ризиків відображені в нашому аудиторському звіті в параграфі «Ключові питання аудиту».

Ми підтверджуємо, що звіт незалежного аудитора узгоджено з додатковим звітом для Аудиторського комітету.

Ми підтверджуємо, що ми не надавали послуг, що заборонені МСА чи статтею 6, п. 4 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність», та що ключовий партнер з аудиту та аудиторська фірма були незалежними по відношенню до Фонду при проведенні аудиту.

Ми не надали Фонду інші послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту.

Ми не залучали до проведення аудиту будь-які інші аудиторські фірми.

З метою формування професійного судження та висловлення думки щодо дотримання Фондом положень законодавчих та нормативних актів, ми здійснили відповідні аудиторські процедури та отримали достатні докази з питань щодо:

1. Формування (зміни) складеного капіталу Товариства – дані вимоги, в цілому дотримані.

Формування (зміни) статутного (складеного/пайового) капіталу Фонду

Нова редакція Статуту Фонду затверджена наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 16.08.2019 №191. Наказом Мінрегіонбуду від 27.01.2020 року № 18 внесено зміни до Статуту Держмолодьжитла, якими передбачено збільшення статутного капіталу установи до 388 355 тис. грн.

Статутний капітал становить:

станом на 01.01.2020 року – 360355 тис. грн;

станом на 31.12.2020 року - 388355 тис. грн.

Сплата статутного капіталу у 2020 року:

Дата платежу	Дані платіжного доручення	Сума, грн.
19.02.2020	№87	3000000,00
12.03.2020	№133	3028000,00
27.03.2020	№195	326000,00
27.03.2020	№173	646000,00
13.04.2020	№239	1500000,00
07.05.2020	№299	1500000,00
10.06.2020	№403	1500000,00
22.06.2020	№433	1100000,00
10.07.2020	№478	1400000,00
23.07.2020	№543	1500000,00
07.08.2020	№626	1500000,00
16.09.2020	№727	2000000,00
05.10.2020	№802	2000000,00
13.10.2020	№823	1500000,00

16.11.2020	№909	1500000,00
10.12.2020	№1003	2000000,00
22.12.2020	№1031	864000,00
28.12.2020	№1068	664500,00
29.12.2020	№1109	471500,00

Загальна сума поповнення статутного капіталу 28000000,00

Статутний капітал використовується для забезпечення статутної діяльності Фонду. Розмір несплаченого статутного капіталу станом на 31.12.2020 року становить 21812 тис. грн.

Інформація про статутний капітал Фонду розкрита у примітках до консолідованої фінансової звітності Фонду.

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.

Відповідно 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, що затверджено Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 08.08.2017р. № 3386 (Із змінами і доповненнями, внесеними розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, від 9 липня 2019 року N 1280) Фондом розраховані наступні нормативи: коефіцієнт платоспроможності, співвідношення основного та власного капіталу, коефіцієнт короткострокової ліквідності, ліміт на операцію (суму кредиту одному позичальнику).

Розраховані нормативи відповідають встановленим вимогам.

3. Щодо формування, ведення обліку, достатності та адекватності сформованих резервів відповідно до законодавства - дані вимоги, в цілому дотримані.

Відповідно до вимог облікової політики Фондом створені наступні резерви: резерв під очікувані кредитні збитки, забезпечення на виплату щорічних відпусток.

Інформація про залишки, нарахування та використання резервів відображена в примітках до консолідованої фінансової звітності.

4. Щодо встановлених фінансових нормативів та застосованих заходів впливу до фінансових груп, у разі приналежності Фонду до такої.

Фонд не входить до будь-яких фінансових груп.

5. Щодо структури інвестиційного портфеля із зазначенням реквізитів емітентів (назва, код ЄДРПОУ), суми, ознаки фіктивності тощо - дані вимоги, в цілому дотримані.

Кредитні ресурси отримуються та видаються Фондом згідно з затвердженими програмами кредитування.

6. Щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язаннями щодо наступного їх повернення - дані вимоги, в цілому дотримані.

Відповідно до п.38 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), затверджених Постановою КМУ від 07.12.2016р. № 913 (із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 427 від 22.05.2019р.), фінансовим установам, іншим ніж кредитні

спілки, забороняється проводити господарську діяльність з надання фінансових послуг у частині залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення. Фонд у 2020 році не здійснював залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення.

7. Щодо суміщення провадження видів господарської діяльності - дані вимоги, в цілому дотримані.

Протягом 2020 року діяльність Фонду здійснювалась на підставі наступних ліцензій:

Код фін. послуги	Назва фін. послуги	Тип ліцензії	Назва	Початок дії	Строк ліцензії	Дата переоформлення ліцензії
3.02.13	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"	Діюча ліцензія	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"	25.04.2013	Безстрокова	26.01.2017 Розпорядження Нацкомфінпослуг № 162
13.06	НАДАННЯ КОШТІВ У ПОЗИКУ, В ТОМУ ЧИСЛІ І НА УМОВАХ ФІНАНСОВОГО КРЕДИТУ	Діюча ліцензія	НАДАННЯ КОШТІВ У ПОЗИКУ, В ТОМУ ЧИСЛІ І НА УМОВАХ ФІНАНСОВОГО КРЕДИТУ	26.03.2015	Безстрокова	26.01.2017 Розпорядження Нацкомфінпослуг № 163

Відповідно до Статуту Фонд має право здійснювати управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.(пп.8 п.5.1 ст.5 Статуту). Відповідно до Рішення № 341 від 01.01.2020р. Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку Фонд було включено до Переліку фінансових установ, які мають ліцензію на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), 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» станом на 30 червня 2020 року

8. Щодо надання фінансових послуг на підставі договору у відповідності до законодавства та внутрішніх правил надання фінансових послуг Фондом – дані вимоги, в цілому дотримані.

Згідно Ліцензійних умов, фінансові установи – юридичні особи публічного права замість внутрішніх документів, що регламентують порядок надання фінансових послуг та примірних договорів із споживачами фінансових послуг можуть

використовувати нормативно-правові акти, що визначають порядок надання ними фінансових послуг та примірні договори, які затверджені уповноваженим органом державної влади.

Надання Фондом фінансової послуги: надання коштів у позику, в тому числі і на умовах фінансового кредиту, здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 29.05.2001р. № 584 «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла», постанови Кабінету Міністрів України від 11.05.2011р. № 488 «Питання використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», постанови Кабінету Міністрів України від 14.05.2008 № 453 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (придбання) житла для науково-педагогічних та педагогічних працівників» та постанови Кабінету Міністрів України від 27.11.2019р. № 980 «Про затвердження Порядку 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». Надання регіональними управліннями Держмолодьжитла 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 з нерухомістю здійснюється відповідно до Типових правил фонду фінансування будівництва виду А, затверджених рішенням правління Держмолодьжитла від 31.08.2016 року № 67 та на підставі Договору про участь у фонді фінансування будівництва, затвердженого рішенням правління Держмолодьжитла від 31.08.2016 року № 67 (до 09.10.2020 року) та Договору про участь у фонді фінансування будівництва, який затверджено у новій редакції рішенням правління Держмолодьжитла від 09.10.2020 року, протокол № 99.

9. Розміщення інформації на власному веб-сайті(веб-сторінці)та забезпечення її актуальності – дані вимоги, в цілому дотримані.

На веб-сайтах Держмолодьжитла та його регіональних управлінь розміщується інформація згідно вимог законодавства, зокрема згідно Положення 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 квітня 2016 року № 825 та Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 07.12.2016 р. № 913 (далі – Ліцензійні умови). В 2020 році діяла Технологічна карта взаємодії структурних підрозділів центрального апарату при роботі Фонду з Державним реєстром фінансових установ та Технологічна карта роботи з Державним реєстром фінансових установ та взаємодії регіональних управлінь/іпотечного центру Держмолодьжитла з центральним апаратом Фонду, затверджені наказом Держмолодьжитла від 29 березня 2019 року №18/9. Наказом Фонду від 03 серпня 2020 року №30/9 вищезазначені Технологічні карти визначено такими, що втратили чинність та затверджено Технологічну карту взаємодії структурних підрозділів центрального апарату при роботі Держмолодьжитла з Державним реєстром фінансових установ,

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку (з питань ліцензування) та Технологічну карту роботи з Державним реєстром фінансових установ та взаємодії регіональних управлінь/іпотечного центру Держмолодьжитла з центральним апаратом Держмолодьжитла. Технологічними картами, що діяли в 2020 році, визначено, зокрема, структурні підрозділи Держмолодьжитла, відповідальні за подання та розміщення інформації на веб-сайті Держмолодьжитла; необхідність призначення відповідальних працівників за розміщення та контроль достовірності інформації на веб-сайтах регіональних управлінь Держмолодьжитла та включення відповідних обов'язків до посадових інструкцій працівників; необхідність розміщення необхідної інформації на веб-сайті та строки її оновлення, заходи щодо захисту інформації.

10. Прийняття рішень у разі конфлікту інтересів - протягом 2020 року конфлікту інтересів не відбувалось.

Конфлікти інтересів, що виникають під час провадження діяльності, вирішуються у відповідності до Закону України «Про запобігання корупції», згідно приписів НАЗК із залученням уповноваженого з антикорупційної діяльності.

11. Дотримання Фондом відповідності приміщень, у яких здійснюється 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 – дані вимоги, в цілому дотримані.

На виконання п. 28 Ліцензійних умов щодо необхідності забезпечення доступності приміщень, у яких здійснюється обслуговування клієнтів, для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів - Фондом та регіональними управліннями Фонду вживаються всі необхідні заходи.

12. Внесення Фондом інформації про всі свої відокремлені підрозділи до державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань та до Державного реєстру фінансових установ відповідно до вимог, установлених законодавством. У Фонду відсутні відокремлені підрозділи (філії та представництва). Регіональні управління/Іпотечний центр Держмолодьжитла є окремими юридичними особами та зареєстровані в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань та в Державному реєстрі фінансових установ відповідно до вимог, встановлених законодавством.

13. Внутрішнього контролю та внутрішнього аудиту - дані вимоги, в цілому дотримані.

Служба внутрішнього контролю та аудиту Фонду створена відповідно до рішення спостережної ради ДФСУ «Держмолодьжитло» №32 від 28.01.2016 року. Протягом 2020 року діяльність служби внутрішнього контролю здійснювалась на підставі Положення про службу внутрішнього контролю та аудиту Держмолодьжитла та Порядку планування і проведення внутрішніх аудитів, документування та реалізації їх результатів Службою внутрішнього контролю та аудиту в Держмолодьжитлі, його регіональних управліннях та структурних підрозділах, затверджених рішенням Наглядової ради від 07.07.2017 року (протокол № 35).

14.Облікові та реєструючі системи (програмне забезпечення та спеціальне технічне обладнання), які передбачають ведення обліку операцій із надання фінансових послуг

та подання звітності до Національного банку України(НБУ) та Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР).

Ведення обліку операцій з надання фінансових послуг виконується за допомогою програмного забезпечення 1С Підприємство8.3, для подання звітності до НБУ використовується Веб сервіс (<https://portal.bank.gov.ua/>) для подання звітності до НКЦПФР використовується Веб сервіс Агентства з розвитку інфраструктури фондового ринку SMIDA(<https://cabinet.smida.gov.ua/registration>).

15. Готівкові розрахунки.

Готівкові розрахунки протягом 2020 року не здійснювались.

16. Зберігання грошових коштів і документів та наявності необхідних засобів безпеки (зокрема сейфів для зберігання грошових коштів, охоронної сигналізації та /або відповідної охорони)- дані вимоги в цілому дотримані.

Приміщення обладнані охороною сигналізацією, еквіваленти грошових коштів та документи зберігаються в сейфах.

17. Розкриття інформації щодо порядку формування статутного капіталу (історія надходження коштів).

Статутний капітал Фонду формується за рахунок внесків засновника. Засновником Держмолодьжитло» є держава в особі Кабінету Міністрів України.

18. Розкриття джерела походження складників власного капіталу (капіталу у дооцінках, внески додаткового капіталу)- дані вимоги, в цілому дотримані, за виключенням інформації, наведеної у параграфі «Основа для думки з застереженням».

Структура власного капіталу:	тис. грн.
Статутний капітал -	388355
Неоплачений капітал -	(21812)
Додатковий капітал -	36192
Нерозподілений прибуток -	10090

19.Розкриття інформації з урахуванням вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності щодо методів оцінки справедливої вартості (фінансових активів)- дані вимоги в цілому дотримані.

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

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

Держмолодьжитло – Управитель ФФБ, здійснює облік та укладання договорів з надання фінансових послуг відповідно до затверджених внутрішніх правил, які розроблені на підставі вимог статті 7 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» від 12 липня 2001 року № 2664-III; статті 8, частин другої, четвертої статті 12, частин восьмої, одинадцятої статті 25 Закону № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року(далі - Закон №978-IV).

В обліку створено чітке розмежування обліку власних та залучених коштів, оперативно відображається кредит та дебет рахунків управителя.

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.

Система обліку відображає права вимоги довіритель фондів фінансування будівництва щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами Закону № 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, відокремлено від іншого майна управителя та від інших ФФБ. Облік майна, що перебуває в управлінні, Держмолодьжитло веде за об'єктами будівництва та складає щодо цього майна окремий баланс.

Станом на 31.12.2020р. Фонд є управителем в чотирьох ФФБ виду «А»: «Кременчук №1», «Гадяч №1», «Горішні Плавні №1» та «Горішні Плавні №2».

Оперативний резерв по кожному фонду окремо відображається в балансі відповідного ФФБ на рахунку 483 та складає 5% від залучених коштів. Кредитний рейтинг банків АБ «Укргазбанк» та АТ «Полтава-банк», в яких розміщені залучені кошти, підтверджено рейтинговими агентствами на рівні uaAA, який оприлюднено на сайті банку, що свідчить про достатньо високу кредитоспроможність цих банків (<https://www.ukrgasbank.com/ru/about/ratings/> та <http://my-banks.info/banks/poltava-bank/>).

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

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 № КБ-2 в «Акті приймання виконаних підрядних робіт» та № КБ-3 «Довідка про вартість виконаних підрядних робіт», оформлених відповідно до «Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 07.07.2009р. № 27, виїзду на об'єкт з подальшим складанням акту профінансованих робіт за об'єктом будівництва та фотофіксацією стану будівництва. З метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва відповідно до статті 18 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" в договорі іпотеки майнових прав та договорі уступки майнових прав зафіксовані наступні механізми: в договорі іпотеки майнових прав в п. 2.1.4. відсутність заборони відчуження Предмета іпотеки підтверджується Інформаційними довідками з Державного реєстру прав та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна.

Управитель ФФБ забезпечує за допомогою програмного забезпечення Excel по кожному ФФБ окремо: Журнал виконаних робіт Забудовником та фінансування

будівництва; Журнал обліку рахунків Управителя; Журнал обліку винагороди від Довірителя та Забудовника.

Формування резервного фонду, в розмірі не меншим ніж 5 % суми чистого прибутку не передбачено установчими документами Управителя.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Метелева Світлана Євгенівна.

Основні відомості про суб'єкт аудиторської діяльності:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Харків».

Код ЄДРПОУ: 22628041

ТОВ «Аудиторська фірма «Харків» включена до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності до Розділу "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес" (номер реєстрації в реєстрі 0186).

Місце знаходження: 61001, м. Харків, вул. Чигирин Юлія, 5.

Телефон (факс): (057) 728- 57-17.

Аудитори, що брали участь у перевірці:

Метелева Світлана Євгенівна,

(сертифікат аудитор №00392,2 виданий рішенням АПУ №82 від 24.09.1999 р., номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101553);

Антоненко Ірина Володимирівна

(сертифікат аудитора №002216, виданий рішенням АПУ від 23.05.1995 №7, номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101558);

Іщенко Сергій Миколайович,

(сертифікат аудитора №002231, виданий рішенням АПУ № 8 від 23.05.1995р., номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101989).

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту:

Ми вперше були призначені аудиторами Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року. Наше призначення аудиторами фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, було погоджено 05.02.2021 року Наглядовою радою Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», Протокол № 36.

Договір на проведення аудиту № 07-Г-21 від 08.02.2021 року.

Аудит проводився з 08.02.2021 по 23.03.2021 року.

Директор

ТОВ «Аудиторська фірма «Харків»



Л.В. Рубаненко

(сертифікат аудитора серії А №000225 виданий рішенням АПУ №12 від 17.02.1994р. номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101543)

Партнер завдання з аудиту

С.Є. Метелева

(сертифікат аудитор серії А №003922 виданий рішенням АПУ №82 від 24.09.1999 р. номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101553)

25.03.2021

Дата видачі Звіту незалежного аудитора

25 березня 2021 року

Підприємство Державна спеціалізована фінансова установа "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" Дата (рік, місяць, число) 2021 01 01
Територія Україна, м.Київ, вул.Максима Кривоноса, буд.2-А, корпус 2,03037 за КОАТУУ 8038900000
Організаційно-правова форма господарювання Державна організація (установа, заклад) за КОІФІ 425
Вид економічної діяльності інші види кредитування за КВЕД 64 92
Середня кількість працівників 205
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

КОДІ		
2021	01	01
20033504		
8038900000		
425		
64 92		

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2020 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
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	30 388	36 944
первісна вартість	1001	31 027	37 721
накопичена амортизація	1002	639	777
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	2 293	2 931
первісна вартість	1011	3 609	4 624
знос	1012	1 316	1 693
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	1 591 139	1 727 182
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок копій у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	1 623 820	1 767 057
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	539	334
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	4 168	1 994
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	50	59
з бюджетом	1135	6	5
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	6 787	7 466
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	52 809	59 323
Поточні фінансові інвестиції	1160	600	2 050
Гроші та їх еквіваленти	1165	28 173	16 525
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	28 173	16 525
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах 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	21	25
Усього за розділом II	1195	93 153	87 781
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	321	321
Баланс	1300	1 717 294	1 855 159

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	360 355	388 355
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	264	264
Додатковий капітал	1410	30 150	35 928
Фінансовий дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	9 422	10 090
Неоплачений капітал	1425	(21 812)	(21 812)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	378 379	412 825
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	1 282 492	1 378 521
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	9	9
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерви 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	-	-
Усього за розділом II	1595	1 282 501	1 378 530
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Чеків, не видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	47 082	46 272
товари, роботи, послуги	1615	285	287
розрахунками з бюджетом	1620	71	32
у тому числі з податку на прибуток	1621	2	2
розрахунками зі страхування	1625	6	1
розрахунками з оплати праці	1630	141	70
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	3 379	3 683
Доходи майбутніх періодів	1665	57	39
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	5 393	13 420
Усього за розділом III	1695	56 414	63 804
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість нерозподіленого фінансового результату	1800	-	-
Баланс	1900	1 717 294	1 855 159

Керівник

Комнатний Сергій Олександрович

Головний бухгалтер

Печерська Наталія Анатоліївна

Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Дата (рік, місяць, число)

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

КОДИ		
2021	01	01
20033504		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2020 р.

Форма N2 Код за ДКУД 1801003

І. 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	53 063	51 177
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	53 063	51 177
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	19 854	20 267
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	(69 963)	(65 075)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(2 394)	(1 877)
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	560	4 492
збиток	2195	(-)	(-)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	229	337
Інші доходи	2240	140	75
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(157)	(96)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(104)	(48)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	668	4 760
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	668	4 760
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	668	4 760

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	1 025	1 261
Витрати на оплату праці	2505	51 701	47 178
Відрахування на соціальні заходи	2510	11 166	10 245
Амортизація	2515	1 350	1 087
Інші операційні витрати	2520	7 115	7 181
Разом	2550	72 357	66 952

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 2020** р.

Форма N3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	56 963	50 379
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	332 911	876 117
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	407	819
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	407	692
Надходження від операційної оренди	3040	10	5
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	147 751	110 505
Інші надходження	3095	845	405
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(5 413)	(5 995)
Праці	3105	(41 335)	(37 209)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(11 089)	(10 143)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(10 244)	(9 255)
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	(315 111)	(481 699)
Інші витрачання	3190	(192 317)	(529 065)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-36 215	-34 444
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	900
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	253	288
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	1 260	-
Витрачання на придбання фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(1 505)	(1 126)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	(2 710)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-2 702	62
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	28 000	29 000
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	(731)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	27 269	29 000
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-11 648	-5 382
Залишок коштів на початок року	3405	28 173	33 555
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	16 525	28 173

Керівник

Комнатний Сергій Олександрович

Головний бухгалтер

Печерська Наталія Анатоліївна

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

Дата (рік, місяць, число)

КОД		
2021	01	01
20033504		

Звіт про власний капітал
за Рік 2020 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Видучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	360 355	264	30 150	-	9 511	(21 812)	-	378 468
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	(89)	-	-	(89)
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	360 355	264	30 150	-	9 422	(21 812)	-	378 379
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	668	-	-	668
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	28 000	-	-	-	-	(28 000)	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	28 000	-	28 000
Видучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	5 778	-	-	-	-	5 778
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	28 000	-	5 778	-	668	-	-	34 446
Залишок на початок року	4300	388 355	264	35 928	-	10 090	(21 812)	-	412 825

Керівник

Комнатний Сергій Олександрович

Головний бухгалтер

Печерська Наталія Анатоліївна

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

Дата (рік, місяць, число)

КО.Ш		
2020	01	01
20033504		

Звіт про власний капітал
за Рік 2019 р.

Форма №4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	331 355	264	30 206	-	4 723	(21 812)	-	344 746
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	28	-	-	28
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	331 355	264	30 206	-	4 751	(21 812)	-	344 746
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	29 000	-	-	-	-	(29 000)	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	29 000	-	29 000
Вилучення капіталу: 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	29 000	-	(56)	-	4 760	-	-	33 704
Залишок на кінець року	4300		264	30 150	-	9 511	(21 812)	-	378 468

Керівник

Головний бухгалтер



Комнатний Сергій Олександрович

Печерська Наталія Анатоліївна



ДЕРЖАВНИЙ ФОНД СПРИЯННЯ
МОЛОДІЖНОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВУ
Прозоро / Ефективно / Доступно



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 2020 року.

ЗМІСТ

Заява керівництва про відповідальність за підготовку та затвердження фінансової звітності.....	3
Звіт про фінансовий стан.....	4
Звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід.....	6
Звіт про зміни у власному капіталі.....	8
Звіт про рух грошових коштів за прямим методом.....	10
Примітки до фінансової звітності	
1. Інформація про установу.....	12
2. Характер господарської діяльності.....	12
3. Економічне середовище, в умовах якого Держмолодьжитло здійснює свою діяльність.....	16
4. Основи подання фінансової звітності.....	18
5. Принципи облікової політики.....	21
6. Перехід на нові та переглянуті стандарти.....	36
7. Основні засоби та нематеріальні активи.....	37
8. Грошові кошти та їх еквіваленти.....	40
9. Кредити та заборгованість клієнтів.....	41
10. Інші активи.....	44
11. Запаси.....	45
12. Необоротні активи, утримувані для продажу.....	46
13. Довгострокові зобов'язання.....	47
14. Орендні платежі.....	48
15. Резерви за зобов'язаннями.....	49
16. Інші зобов'язання.....	49
17. Власний капітал.....	50
18. Доходи.....	50
19. Витрати.....	52
20. Управління капіталом.....	53
21. Потенційні зобов'язання Держмолодьжитла.....	54
22. Операції з пов'язаними особами.....	55
23. Управління ризиками.....	59
24. Події після дати балансу.....	61
25. Вплив інфляції на складання річної неконсолідованої та консолідованої фінансової звітності.....	61
26. Обмеження наданої інформації в фінансовій звітності.....	62

ЗАЯВА КЕРІВНИЦТВА

Про відповідальність за підготовку та затвердження фінансової звітності

Керівництво Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі - Держмолодьжитло) відповідає за підготовку консолідованої фінансової звітності, що достовірно відображає у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан Держмолодьжитло станом на 31.12.2020 року, його фінансові результати, рух грошових коштів та зміни к власному капіталі за рік, що закінчився на цю дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності керівництво Держмолодьжитло несе відповідальність за:

- вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
- застосування обґрунтованих оцінок то припущень;
- дотримання відповідних МСФЗ і розкриття всіх відхилень в примітках до фінансової звітності;
- підготовку консолідованої фінансової звітності, виходячи з припущення, що Держмолодьжитло продовжуватиме свою діяльність на безперервній основі, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво Держмолодьжитло також несе відповідальність за:

- розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю Держмолодьжитла та його регіональних управлінь;
- підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Держмолодьжитла;
- запобігання і виявлення фактів шахрайства і інших зловживань.

Консолідована фінансова звітність Держмолодьжитло, за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, була затверджена до випуску **26.02.2021** року від імені керівництва Держмолодьжитла.

Голова правління

Головний бухгалтер



Сергій КОМНАТНИЙ

Наталія ПЕЧЕРСЬКА

**Звіт про фінансовий стан (Баланс)
на 31 грудня 2020 року
(число, місяць, рік)**

(тис. грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
АКТИВИ			
Необоротні активи			
Нематеріальні активи	5;7	36 944	30 388
Основні засоби	5;7	2 931	2 293
Інвестиційна нерухомість	5		
Довгострокова дебіторська заборгованість	5;9	1 727 182	1 591 139
Інші необоротні активи			
Усього необоротних активів		1 767 057	1 623 820
Оборотні активи			
Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття	12	321	321
Запаси	5;11	334	539
Дебіторська заборгованість за кредитами	5;9	50 899	45 002
Дебіторська заборгованість за нарахованими доходами	5;10	7 466	6 787
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	10	59	50
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	10	5	6
Інша дебіторська заборгованість	10	10 418	11 975
Поточні фінансові інвестиції	8	2 050	600
Грошові кошти та їх еквіваленти	5;8	16 525	28 173
Інші оборотні активи		25	21
Усього оборотних активів		88 102	93 474
Усього активів		1 855 159	1 717 294

ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ			
Статутний капітал	5;17	388 355	360 355
Інший додатковий капітал	5;17	36 192	30 414
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	5;17	10 090	9 422
Неоплачений капітал	5;17	(21 812)	(21 812)
Усього власного капіталу		412 825	378 379
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Довгострокові зобов'язання			
Довгострокові займи			
Інші довгострокові зобов'язання	13	1 378 521	1 282 492
Довгострокові забезпечення			
Цільове фінансування		9	9
Усього довгострокових зобов'язань		1 378 530	1 282 501
Поточні зобов'язання			
Короткострокові займи			
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	13	46 272	47 082
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	16	287	285
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	16	32	71
Кредиторська заборгованість зі страхування		1	6
Кредиторська заборгованість з оплати праці	16	70	141
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами			
Поточні забезпечення	15	3 683	3 379
Доходи майбутніх періодів		39	57
Інші поточні зобов'язання	16	13 420	5 393
Усього зобов'язань		63 804	56 414
Усього зобов'язань та власного капіталу		1 855 159	1 717 294

Звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід
(Звіт про фінансові результати)
за 2020 рік

(тис. грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	18	53 063	51 177
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)			
Валовий: прибуток		53 063	51 177
збиток			
Інші операційні доходи	18	19 854	20 267
Адміністративні та інші операційні витрати	19	(72 357)	(66 952)
Витрати на збут			
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток		560	4 492
збиток			
Доход від участі в капіталі			
Інші фінансові доходи	18	229	337
Інші доходи	18	140	75
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів			
Фінансові витрати	19	(157)	(96)
Втрати від участі в капіталі			
Інші витрати	19	(104)	(48)
Прибуток(збиток) від впливу інфляції на монетарні статті			
Фінансовий результат оподаткування: прибуток		668	4 760
збиток			
Витрати (дохід) з податку на прибуток			
Прибуток(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування			

Чистий фінансовий результат:			
прибуток		668	4 760
збиток			
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД:			
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			
Інший сукупний дохід до оподаткування			
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом			
Інший сукупний дохід після оподаткування			
Усього сукупного доходу за рік		668	4 760
ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ:			
Матеріальні витрати		1 024	1 261
Витрати на оплату праці		51 701	47 178
Відрахування на соціальні заходи		11 166	10 245
Амортизація		1 350	1 087
Інші операційні витрати	19	7 115	7 181
Усього витрат		72 357	66 952
Прибуток/(збиток), що належить:			
власникам:			
неконтрольованим долям			
Усього совокупний дохід, який належить:			
власникам:			
неконтрольованим долям			
Прибуток на акцію			
Базова			
Розбавлена			

Звіт про зміни у власному капіталі (Звіт про власний капітал) за 2020 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 початок періоду, що передуює попередньому періоду (до перерахунку) 01.01.2019		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		331 355	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 капіталу	17			29 000				29 000
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства								
Інші зміни в капіталі	17		(56)					(56)

Разом змін у капіталі		29 000	(56)			4 760	33 704
Залишок на кінець періоду, що передує попередньому періоду (до перерахунку) 31.12.2019		360 355	30 414	(21 812)		9 511	378 468
Вплив змін облікової та вплив переходу на нові та/або переглянуті стандарти і тлумачення							
Виправлення помилок	5					(89)	(89)
Інші зміни							
Скоригований залишок на початок попереднього періоду		360 355	30 414	(21 812)		9 422	378 379
Чистий прибуток/(збиток) за рік	17					668	668
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	28 000		(28 000)			0
Погашення заборгованості з капіталу	17			28 000			28 000
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства							
Інші зміни в капіталі	17		5 778				5 778
Разом змін у капіталі		28 000	5 778			668	34 446
Залишок на кінець звітного періоду 31.12.2020			36 192	(21 812)		10 090	412 825

Звіт про рух грошових коштів за прямим методом за 2020 рік

(тис. грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ОПЕРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ			
Отримання процентів		32 709	28 436
Надходження від надання посередницьких послуг зі страхування		4 395	4 300
Інші отримані операційні доходи		19 859	17 643
Повернення податків і зборів			
Цільового фінансування		332 911	876 117
Надходження (повернення) авансів від покупців і замовників			
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		407	819
Надходження від боржників неустойки(штрафів, пені)		407	692
Надходження від повернення позик		147 751	110 505
Інші надходження		855	410
Витрачання, сплачені на:			
Товарів(робіт, послуг)		(5 413)	(5 995)
Утримання персоналу		(41 335)	(37 209)
Відрахувань на соціальні заходи		(11 089)	(10 143)
Зобов'язань з податку на прибуток			
Зобов'язань з інших податків і зборів		(10 244)	(9 255)
Оплату (повернення) авансів			
Витрачання фінансових установ на надання позик		(315 111)	(481 699)
Інші витрачання		(192 317)	(529 065)
Чисті грошові кошти, що отримані/ (використані) від операційної діяльності		(36 215)	(34 444)
Чисті грошові кошти, що отримані/ (використані) від операційної діяльності			
ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ			
Надходження від реалізації фінансових інвестицій			900

Витрачання на придбання фінансових інвестицій	8		
Придбання основних засобів		(1225)	(1091)
Надходження від реалізації основних засобів			
Придбання нематеріальних активів		(280)	(35)
Надходження від вибуття нематеріальних активів			
Дивіденди, що отримані			
Відсотки, що отримані	18	253	288
Інші надходження		1260	
Інші платежі		(2 710)	
Чисті грошові кошти, що отримані/(використані) від інвестиційної діяльності		(2 702)	62
ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ			
Надходження від власного капіталу		28 000	29 000
Отримання позик			
Інші надходження			
Погашення позик			
Витрачання на сплату відсотків			
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди			
Інші платежі		(731)	
Чисті грошові кошти, що отримані/(використані) від фінансової діяльності		27 269	29 000
Чисте збільшення/(зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів		(11 648)	(5 382)
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	8	28 173	33 555
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	8	16 525	28 173

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 27.01.2020 року № 18 внесено зміни до Статуту Держмолодьжитла, якими передбачено збільшення статутного капіталу установи до 388 355 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 р. № 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 р. № 853;

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

4) Порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, постанова КМУ №584 від 29.05.2001 р.;

5) 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 р. № 453;

6) 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 р. № 599;

7) 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 р. № 980;

8) Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» з їх подальшим спрямуванням на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013 – 2023 роки, постанова КМУ від 24.10.2012 р. № 967 (в редакції постанови КМУ від 23.12.2020 р. № 1360)

Станом на 31.12.2020 діяло 126 місцевих програм, які включають у себе 191 окремих порядків/категорій учасників, а саме (Додаток 1):

за напрямками використання:

- Комплексні програми (К) - 36, з 101 порядками/категоріями учасників:
 - пільгове кредитування для молоді – 28;
 - надання державної підтримки та/або пільгове кредитування для учасників АТО – 29;
 - надання державної підтримки та/або пільгове кредитування для ВПО – 24;
 - забезпечення житлом педагогічних працівників та працівників бюджетної сфери – 20;
 - Програми пільгового кредитування молоді (МК) – 53;
 - Програми забезпечення житлом учасників АТО (АТО) – 36;
 - Програми забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб (ВПО) - 1
- за адміністративним устроєм:

- обласні – 34
- міські – 47, з них в обласних центрах - 21
- інші (районні, сільські) – 45

В 2020 році прийнято 16 програм та продовжено дію 1 програми:

1 квартал – 7 програм у:

- ✓ Волинській (1) - Міська цільова програма “ Житло для молоді” на 2020 рік у м. Ковель,
- ✓ Одеській (1) - Програма забезпечення житлом в одеській області внутрішньо переміщених осіб, учасників проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасників проведення операції об'єднаних сил (ООС) на 2020-2024 роки,
- ✓ Сумській (1) - Міська Програма молодіжного житлового кредитування на 2019-2020 роки,
- ✓ Харківській – продовжено дію Міської цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2025 роки,
- ✓ Черкаській (4) - Програма забезпечення учасників АТО та членів їх сімей житлом у 2019-2020 роках у с. Пекарі, Програма забезпечення учасників АТО та членів їх сімей житлом і бійців-добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України та членів їх сімей у 2016-2020 роки у с. Білозір'я, Програма забезпечення учасників АТО і бійців-добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України та членів їх сімей житлом в Матусівській ОТГ на 2019-2020 роки у с. Матусів, Програма забезпечення учасників АТО та членів їх сімей житлом у 2016-2020 роках у м. Корсун-Шевченківський.

Протягом 2 кварталу поточного року місцеві житлові програми за участі РУ/ІЦ в м. Києві та Київській області органами місцевої влади не приймалися.

3 квартал – 2 програми у Черкаській області:

- Програми забезпечення учасників АТО і бійців-добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України та членів їх сімей житлом у 2020 році у с. Прохорівка,
- Обласна програма забезпечення учасників антитерористичної операції/операції об'єднаних сил і бійців-добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України, та членів їх сімей житлом у 2021-2025 роках.

4 квартал – 7 програм у:

- ✓ Донецькій (1) - Міська цільова Програма забезпечення житлом громадян в м. Маріуполі "Доступне житло",

- ✓ Житомирській (1) - Програма забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян житлом в м. Коростені на період 2021-2024 роки,
- ✓ Полтавській (1) - Програма забезпечення молоді житлом Кременчуцької міської територіальної громади на 2021-2025 роки,
- ✓ Рівненській (1) - Міська програма забезпечення молоді житлом на 2021-2025 роки,
- ✓ Сумській (1) - Програма молодіжного житлового кредитування Сумської міської територіальної громади на 2021-2023 роки та Порядку надання пільгового довгострокового кредиту на будівництво (реконструкцію) житла за рахунок бюджету Сумської міської територіальної громади,
- ✓ Черкаській (2) - Програма пільгового житлового кредитування учасників антитерористичної операції/операції об'єднаних сил і бійців добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України та членів їх сімей в м. Черкаси на 2021-2025 роки, Міська програма забезпечення учасників антитерористичної операції/операції об'єднаних сил і бійців-добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України та членів їх сімей житлом у 2021 – 2025 роках.

В розробці знаходиться 24 місцевих програм (додаток 2):

Волинська область – 6 програм,
 Дніпропетровська область – 2 програми,
 Закарпатська область – 1 програма,
 Запорізька область – 2 програми,
 Кіровоградська область – 2 програми,
 Луганська область – 2 програми,
 Львівська область – 1 програма (продовження дії),
 Одеська область – 1 програма (продовження дії),
 Рівненська область – 1 програма,
 Сумська область – 1 програма (продовження дії),
 Тернопільська область – 1 програма (продовження дії),
 Хмельницька область – 1 програма (продовження дії),
 Черкаська область – 2 програми (з яких 1 продовження дії),
 Чернігівська область – 1 програма.

за програмами:

- 10 комплексних - включають 6 порядків кредитування молоді та 17 порядків забезпечення житлом учасників АТО (7), ВПО (9), працівників бюджетної сфери (1);
- 1 програма забезпечення житлом учасників АТО/ООС;
- 13 програми кредитування молоді.

за адміністративним устроєм:

- обласних -9;
- обласних центрів - 6;
- міста обласного значення - 6;
- інші (районні, сільські) – 3.

У 2020 році в місцевих бюджетах було заплановано фінансування на загальну суму 269,7 млн. грн., фактично використано 249,9 млн. грн.

За 2020 рік Держмолодьжитлом та регіональними управліннями Держмолодьжитла забезпечено укладання 557 договорів за державними та місцевими житловими програмами на загальну суму: 348 757 тис. грн. в т. ч.:

- за рахунок статутного капіталу – 83 024 тис. грн.;
- за рахунок державного бюджету – 15 755 тис. грн.
- за рахунок місцевих бюджетів - 249 978 тис. грн.

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

В Україні налічується майже 15 млн домогосподарств. Житловий фонд налічує 984 млн кв. м., 54% населення України на сьогодні проживає у перенаселеному житловому фонді. Житлова площа 39% домогосподарств нижча за встановлені санітарні норми 13,65 кв. м на особу. Кожне 5-те домогосподарство проживає у будинках, зведених до 1960 року – це 15% міських та 25% сільських домогосподарств. Житловий фонд 70% домогосподарств був збудований у період між 60-тими і 80-тими роками – сюди включається 73% мешканців міських домогосподарств і 64% сільських.

Застарілий житловий фонд у нас складає 44 859 житлових будинків, в яких проживає 63 тис. осіб. 16,5 тис. будинків, у яких проживає майже 18 тис. громадян – це аварійне житло. Є велика кількість аварійного, застарілого житлового фонду, який потребує реновації. Це житло є енергонеефективним і небезпечним із точки зору екології.

Неефективність державної житлової політики привела до консервації радянської житлової системи та схеми розселення населення; поступового погіршення технічного та естетичного стану житлового фонду; складнощів в побудові системи ефективного управління житловим фондом. Проблема також загострюється у зв'язку з необхідністю забезпечення соціальним (доступним) житлом внутрішньо переміщених осіб (близько 1,5 млн. осіб). Для участі у державних житлових програмах зареєстровано майже 20 тис. сімей, з яких більше 8 тис. – це сім'ї внутрішньо переміщених осіб, 2 тис. – сім'ї учасників АТО, понад 6 тис. – молодь.

Нормативно-правове забезпечення функціонування української житлової системи базується на Конституції України, Цивільному, Сімейному, Житловому, Земельному та Господарському кодексах, Законах України «Про власність», «Про оренду державного та комунального майна», «Про оренду землі», «Про податок з доходів фізичних осіб», «Про фінансово-кредитні

механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про приватизацію державного майна», «Про іпотеку» та ін.

Житлова політика України має бути справедливою, безпечною, комфортною і має давати можливість гармонійного розвитку громадянина. Вона повинна відповідати Женевській хартії ООН щодо сталого житлового господарства. Зараз, в окремих галузях (обслуговування житлового фонду, енергоефективність, державні будівельні норми) є секторальні реформи, але наразі відсутній комплексний підходу до створення безпечного й доступно середовища для життя.

У березні 2020 року Всесвітня організація охорони здоров'я (ВООЗ) оголосила пандемію коронавірусу COVID-19. З 14 березня 2020 року згідно з Указом Президента України № 87/2020 від 13.03.2020 «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 статті 49 Конституції України Рада національної безпеки і оборони України оголосила надзвичайну ситуацію та ряд обмежень.

У відповідності до Законів України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19)» від 30 березня 2020 року № 540-ІХ, що набрав чинності з 02 квітня 2020 року та «Про внесення змін до Господарського кодексу України та Цивільного кодексу України щодо недопущення нарахування штрафних санкцій за кредитами (позиками) у період дії карантину, встановленого з метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби COVID-19» від 16 червня 2020 року № 691 - ІХ встановлено, що в разі прострочення позичальником у період дії карантину, встановленого КМУ на всій території України з метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби (COVID-19), або/та у тридцятиденний період після дня завершення дії такого карантину виконання грошового зобов'язання за договором, відповідно до якого позичальнику було надано кредит, позичальник звільняється від обов'язків сплатити на користь кредитодавця (позикодавця) неустойку, штраф, пеню за таке прострочення.

В зв'язку з вищевикладеним, Держмолодьжитлом та регіональними управліннями на період дії карантину, встановленого КМУ на всій території України з метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби (COVID-19), не нараховуються пені та штрафи у разі прострочення позичальниками сплати зобов'язань за кредитами.

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.

З метою забезпечення більш достовірного подання фінансової звітності Держмолодьжитло відступає від концептуальної основи та відображає у Звіті про фінансовий стан заборгованість за наданими за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів пільговими довгостроковими кредитами у складі довгострокової дебіторської заборгованості та у складі поточної дебіторської заборгованості за довгостроковими кредитами з одночасним відображенням кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом виконавців бюджетних програм на суму кредитів, наданих позичальникам із державного та місцевих бюджетів у складі інших довгострокових зобов'язань та у складі поточної кредиторської заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями за наданими кредитами. Зазначені дані, що відображаються у Звіті про фінансовий стан станом на початок та кінець звітного періоду відповідають сумах дебіторської та кредиторської заборгованості що відображені у бюджетній звітності Держмолодьжитло за 2020 рік. В Примітках 9,10 до фінансової звітності у тому числі, розкривається інформація про суми дебіторської заборгованості за кредитами, наданими за рахунок державного та місцевих бюджетів. В Примітках 13,16 до фінансової звітності у тому числі, розкривається інформація про суми кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом виконавців бюджетних програм, наданих позичальникам із державного та місцевих бюджетів.

Облік пільгових кредитів, наданих за рахунок державних та місцевих бюджетів, та складання бюджетної звітності здійснюється Держмолодьжитлом відповідно до вимог Постанови КМУ №584 від 29.05.2001 року «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла», програм використання коштів державного та місцевих бюджетів для пільгового довгострокового кредитування та відповідно до Наказу №44 Міністерства Фінансів України від 24.01.2012 року.

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.

Постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2020 р. № 1360 внесено зміни до Постанови Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967, якими передбачено термін дії Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки.

Держмолодьжитлом визначено основні стратегічні напрямки розвитку діяльності на 2021 рік, які було затверджено на засіданні наглядової ради 05 лютого 2021 року, зокрема:

удосконалення нормативного забезпечення реалізації програм Держмолодьжитла, зокрема в частині:

1) удосконалення механізму пільгового кредитування молоді, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 № 584;

2) удосконалення порядку ведення черговості та механізму формування відкритих реєстрів кандидатів на отримання кредитів або державної підтримки, встановлених Порядками, затвердженими постановами Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 № 980, від 10.10.2018 № 819, від 11.05.2011 № 488;

3) удосконалення Статуту Держмолодьжитла;

4) розробка та участь у розробці інших нормативно-правових актів з питань забезпечення житлом;

5) врегулювання питання погашення кредиторської заборгованості позичальниками, на яких розповсюджується дія постанови Кабінету Міністрів України від 30 листопада 2011 р. № 1231;

- підвищення рівня співпраці з міжнародними організаціями; ініціювання проведення конференцій з донорами щодо пошуку та залучення небюджетних джерел фінансування для реалізації проєктів Держмолодьжитла (програмне забезпечення, житлові програми, нормативне забезпечення житлової політики), в тому числі започаткування співпраці з Банком розвитку Ради Європи;

- забезпечення Держмолодьжитлом як Організацією-виконавцем високого рівня реалізації проєкту «Житлові приміщення для внутрішньо переміщених осіб», фінансування якого передбачено в рамках Німецького фінансового співробітництва з Україною за рахунок грантових коштів, наданих KfW, Франкфурт-на-Майні (далі – Проєкт), в тому числі, але не виключно:

1) забезпечення укладання договорів/угод, передбачених умовами Грантової та Проєктної угоди, що укладена між KfW, Франкфурт-на-Майні, Кабінетом Міністрів України в особі Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України та Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву та Окремої угоди до Грантової та Проєктної угоди, що укладена між KfW та Держмолодьжитлом;

2) розробка спільно Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України Порядку використання грантових коштів, що затверджується Кабінетом Міністрів України;

3) розробка та прийняття внутрішніх локальних актів Держмолодьжитла з питань реалізації Проєкту;

4) забезпечення на високому рівні безпосереднього процесу/процедури надання пільгових довгострокових кредитів внутрішньо переміщеним особам на придбання житла;

5) виконання всіх обов'язків Держмолодьжитла в частині вимог щодо звітності по Проєкту;

- 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.

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.

Аналіз та оцінка наведених подій не виявив такі, які би суттєво могли би вплинути на здатність Держмолодьжитла здійснювати свою діяльність на безперервній основі.

Керівництво Держмолодьжитла уважно стежить за останніми оновленнями щодо впливу оголошеної ВООЗ пандемії коронавірусу COVID-19 на фінансові ринки та ринки ресурсів і оцінює її потенційний вплив на діяльність, фінансовий стан та фінансові результати установи, а також її здатність продовжувати свою діяльність та вважає, що фінансова звітність за 2020 рік підготовлена на підставі принципу безперервності.

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 Держмолодьжитла та регіональних управлінь об'єднуються у фінансовій звітності.

Для цілей консолідації усі внутрішньогрупові залишки, доходи й витрати, рух грошових коштів, а також нереалізовані прибутки та збитки, які виникають у результаті внутрішньогрупових операцій, повністю виключаються (згортаються).

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.

За наявності державного акту на право постійного користування земельною ділянкою, договору оренди, або іншого документу, що підтверджує право користування земельною ділянкою, вона повинна відображатися відповідно до МСФЗ 16 «Оренда» та МСБО 38 «Нематеріальні активи».

Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою відображається в бухгалтерському обліку за вартістю, визначеною в витязі про нормативно- грошову оцінку земельної ділянки. В разі зміни нормативно- грошової оцінки земельної ділянки проводиться індексація її вартості.

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 груп та підгруп для цілей бухгалтерського обліку:

1. Основні засоби:
 - 1.1. Будівлі, споруди та відремонтовані приміщення.
 - 1.2. Комп'ютери, офісне обладнання.
 - 1.3. Транспортні засоби.
 - 1.4. Прилади, інструменти, інвентар.
 - 1.5. Інші основні засоби.
2. Інші необоротні матеріальні активи:
 - 2.1. бібліотечні фонди;
 - 2.2. малоцінні необоротні матеріальні активи;
 - 2.3. тимчасові (нетитульні) споруди;
 - 2.4. інші необоротні матеріальні активи
3. 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.

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.

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.

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.

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 сторони.

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 благоприсмних 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 відрухування 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.

При первісному визнанні фінансового активу, віднесеного до категорії, що класифікуються за амортизованою собівартістю, визнаються за справедливою вартістю, якою є сума, фактично сплачена, плюс витрати на проведення операції, безпосередньо пов'язані з цим активом.

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.

Держмолодьжитло здійснює розрахунок ефективної ставки відсотка на основі майбутніх очікуваних грошових потоків з урахуванням усіх умов договору за фінансовим активом без урахування очікуваних кредитних збитків.

Виходячи з визначення, що проценти є компенсацією, передбаченою умовами договору та яка має бути сплачена за право тимчасового користування коштами, що являють собою непогашену основну суму, майбутні грошові потоки в рахунок погашення процентів уключають платежі, пов'язані з компенсацією вартості грошей в часі, кредитного ризику (ризiku непогашення основної суми боргу), інших базових ризиків і втрат, безпосередньо та за економічним змістом пов'язаних з базовими відносинами кредитування, тому Держмолодьжитло застосовує ефективну ставку, яка дорівнює проценту за кредитом.

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.

В зв'язку з тим, що умови кредитних договорів, укладених з позичальниками за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів регулюються окремим законодавчими актами; тіло кредиту, відсотки та пеня, нараховані за такими договорами підлягають поверненню до відповідного бюджету в повній мірі та не являються доходами Держмолодьжитла, установа не визнає за такими договорами очікувані кредитні збитки.

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 очікуваних кредитних збитків, у відповідності до Порядку визначення розміру резерву кредитних збитків в Держмолодьжитлі, який є Додатком до Кредитних процедур, затверджених рішенням правління Держмолодьжитла. Рух резерву відображено в Примітці 9 (таблиця 9.3.).

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(ризика 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.

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 саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла;
- часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким 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 попередніх звітних періодах на загальну суму **(89) тис. грн:**

- **сторнування** нарахованого резерву очікуваних кредитних збитків за іншою дебіторською заборгованістю, який підлягав зменшенню в попередніх звітних періодах – 10 тис. грн.;
- **сторнування** нарахованих доходів – (76) тис. грн.;
- **донараховано** інші операційні доходи – 13 тис. грн.;
- **сторнування** нарахованих інших операційних доходів – (37) тис.грн.;
- **нараховано** витрати за отримані послуги- (2) тис.грн.;
- **сторновано** нараховані витрати з ЄСВ – 1 тис.грн.;
- **донараховано** заробітну плату – 2 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 – (53) тис.грн.

- дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги в сумі (66) тис.грн.;
- інша поточна дебіторська заборгованість – 13 тис.грн.

Пасив- (53) тис.грн.

- нерозподілений прибуток(непокритий збиток) – (89) тис.грн.;
- поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги – 2 тис. грн;
- розрахунки зі страхування – (1) тис.грн.;
- розрахунки з оплати праці – (2) тис.грн.;
- інші поточні зобов'язання – 37 тис.грн.

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

Нижче представлені основні припущення, що стосуються майбутнього та інших основних джерел оцінки невизначеності на дату фінансової звітності, які несуть у собі значний ризик виникнення необхідності внесення суттєвих коригувань до балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року.

Оцінка очікуваних кредитних збитків

Оцінка очікуваних кредитних збитків - значне оціночне значення, для отримання якого використовується методологія оцінки, моделі і вхідні дані. Деталі методології оцінки очікуваних кредитних збитків розкриті в Примітці 5 розділ «Фінансові інструменти». Установа регулярно перевіряє і підтверджує моделі і вхідні дані моделей з метою зниження розбіжностей між розрахунковими очікуваними кредитними збитками і фактичними збитками від списання дебіторської заборгованості.

Строки корисного використання основних засобів та нематеріальних активів

Основні засоби та нематеріальні активи Держмолодьжитлом амортизуються протягом очікуваних строків їх корисного використання, які базуються на оцінках управлінського персоналу. Фактори, які можуть вплинути на оцінку строків корисного використання активів та їх залишкової вартості, включають зміни в технологіях, зміни регуляторних актів та законодавства, непередбачені проблеми з експлуатацією. Фонд переглядає строки корисного використання основних засобів та нематеріальних активів, за результатами інвентаризації, на кінець кожного річного звітного періоду. Перегляд базується на поточному стані активів та очікуваному періоді, протягом якого вони продовжуватимуть приносити економічні вигоди для установи. Будь які зміни строків корисного використання відображаються на перспективній основі від дати змін.

Зменшення корисності нефінансових активів

Основні засоби та нематеріальні активи перевіряються на предмет зменшення корисності у тих випадках коли обставин дають підстави припустити потенційне зменшення корисності. Серед факторів, які Держмолодьжитло вважає такими, що дають підстави для перегляду зменшення корисності, є наступні: значне падіння ринкових цін; значне погіршення операційних результатів у порівнянні з минулими періодами чи прогнозом; значні зміни у використанні активів чи усієї стратегії бізнесу, включаючи активи, щодо яких прийняте рішення про поступове виведення з експлуатації чи заміну, а також активи, які є пошкодженими та виведеними з експлуатації; суттєві негативні галузеві чи економічні тенденції та інші фактори.

Оцінки суми відшкодування активів базуються на оцінках керівництва, включаючи оцінки операцій у майбутньому, майбутній прибутковості активів, припущення щодо ринкових умов у майбутніх періодах, змін у законодавстві та інших факторів. Ці припущення використані у розрахунку вартості використання активу та включають прогнози щодо майбутніх грошових потоків і вибір відповідної ставки дисконтування. Фонд оцінює ці припущення на дату балансу, тому реальні результати можуть відрізнятись від припущень. Зміни обставин, припущень та оцінок керівництва можуть спричинити збитки від зменшення економічної корисності активів у відповідних періодах.

Примітка 6. Перехід на нові та переглянуті стандарти

В 2020 році було внесено зміни до діючих МСФЗ та прийнято нові стандарти, які набрали чинності в 2020 році або пізніше:

№	Назва	Дата набрання чинності
1	Поправки до посилань на «Концептуальну основу фінансової звітності»	01.01.2020
2	Поправки до МСБО 1 та МСБО 8 – «Визначення суттєвості»	01.01.2020
3	Поправки до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»	01.01.2020
4	Поправки до МСФЗ 9, МСБО 3 та МСФЗ 7 «Реформа базової процентної ставки» -1 етап	01.01.2020
5	МСФЗ 16 «Поступки в оренді, пов'язані з COVID-19»	01.06.2020
6	Поправки до МСФЗ 9, МСБО 39 та МСФЗ 7 «Реформа базової процентної ставки» - 2 етап	2021 рік
7	Поправки до МСБО 37 «Обтяжливі договори-витрати на виконання договору»	2022 рік
8	Поправки до МСБО 16 «Основні засоби: надходження від продажу виробів, вироблених до часу, коли актив став доступним для використання»	2022 рік
9	Щорічні удосконалення МСФЗ, період 2018-2020	2022 рік
10	Посилання на Концептуальну основу (Поправки до МСФЗ 3)	2022 рік
11	МСФЗ 17 «Договори страхування»	2023 рік
12	Поправки до МСБО 1 «Класифікація зобов'язань на короткострокові та довгострокові»	2023 рік

В МСФЗ 7 майже повністю оновлений розділ розкриття щодо кредитного ризику, ці зміни були враховані при складанні фінансової звітності за 2020 рік. Запровадження нової концептуальної основи, внесені зміни до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» та поправки внесені до МСБО 1, МСБО 8, МСФЗ 9 не мали суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду.

Зміни стандартів, що були прийняті Радою з МСФЗ, не були Фондом впроваджені, оскільки вони будуть застосовуватись вперше до періодів, що починаються з 01.01.2021 року або після цієї дати. Фонд продовжує оцінювати вплив нових стандартів на фінансову звітність, проте не очікує їх суттєвого впливу.

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	Ліцензії на види діяльності та інші нематеріальні активи	Право на використання активу (об'єкт оренди)	Незавершені капітальні вкладення в нематеріальні активи	Усього

		авторські права					
	2	3	4	5	6	7	8
1	Балансова вартість на початок попереднього періоду(01.01.2019) :	29 764	507	141			30 412
1.1	Первісна вартість (переоцінена)	29 764	872	196			30 832
1.2	Знос		365	55			420
2	Надходження		35		614		649
3	Вибуття						
4	Амортизаційні відрахування		102	28	508		638
5	Інші зміни		-35				-35
6	Балансова вартість на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду) (31.12.2019):	29 764	405	113	106		30388
6.1	Первісна (переоцінена) вартість	29 764	820	196	247		31 027
6.2	Знос		415	83	141		639
7	Надходження	5835	274		5 1143		7 385
8	Вибуття				563		
9	Амортизаційні відрахування		95	25	596		716
10	Інші зміни*			-3	-12		-15
11	Балансова вартість на кінець звітного періоду(31.12.2020)	35 599	584	96	665		36 944
11.1	Первісна (переоцінена) вартість	35 599	1094	201	827		37 721
11.2	Знос		510	105	162		777

*- знос

Станом на 31 грудня 2020 року в Держмолодьжитло обліковується нематеріальних активів на які повністю нараховано амортизацію в сумі 145 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 у Держмолодьжитла відсутні будь - які обмеження на права власності, а також нематеріальні активи, передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

Під час проведення річної інвентаризації станом на 1 листопада 2020

року не було виявлено ознак зменшення корисності нематеріальних активів (прав користування земельними ділянками) з невизначеним строком корисного користування, тому зменшення корисності (знецінення) не проводилось.

Амортизація нематеріальних активів відображена в складі адміністративних витрат.

В 2020 році збільшено вартість земельної ділянки в сумі 5 835 тис. грн.

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	Малоцінні необоротні активи	Усього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Балансова вартість на початок попереднього періоду (01.01.2019):	0	594	843	14	35	119		1 605
1.1	Первісна (переоцінена) вартість		762	1327	168	155	214		2 626
1.2	Знос		168	484	154	120	95		1 021
2	Надходження			505	620		12		1137
3	Вибуття								
4	Амортизаційні відрахування		42	330	63	7	7		449
5	Інші зміни								
6	Балансова вартість на кінець попереднього періоду (на початок звітнього періоду) (31.12.2019):		552	1 018	571	28	124		2 293
6.1	Первісна (переоцінена) вартість		762	1 682	788	151	226		3 609
6.2	Знос		210	664	217	123	102		1 316
7	Надходження			646			317	337	1300
8	Вибуття			72					72
9	Амортизаційні відрахування		76	364	91	7	8	90	636
10	Інші зміни			-26					
11	Балансова вартість на кінець звітнього		476	1 274	480	21	433	247	2 931

	періоду 31.12.2020:							
11.1	Первісна (переоцінена) вартість	762	2043	788	151	543	337	4 624
11.2	Знос	286	769	308	130	110	90	1 693

Станом на 31 грудня 2020 року в Держмолодьжитло обліковується основних засобів на які повністю нараховано амортизацію в сумі 4092 тис. грн.

Під час проведення річної інвентаризації станом на 1 листопада 2020 року Держмолодьжитло провело тестування наявності ознак можливого знецінення активів. За результати проведеного тесту не було встановлено ознак знецінення активів. Строк корисного використання основних засобів протягом звітного періоду не змінювався.

Станом на 31.12.2020 у Держмолодьжитло відсутні будь-які обмеження на права власності, а також основні засоби, передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

Амортизація основних засобів відображена в складі адміністративних витрат.

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	16 525	28 173
2	Кошти на рахунках банків України, в т.ч.	16 525	28 173
2.1.	Кошти на рахунках Державного казначества	759	8 790
3	Усього грошових коштів та їх еквівалентів	16 525	28 173

Станом на 31.12.2020 у Держмолодьжитла відсутні грошові кошти, відносно яких існують будь-які обмеження щодо їх використання.

В таблиці 8.2. відображено кредитний рейтинг банків, в яких розміщуються кошти Держмолодьжитла

Таблиця 8.2. Кредитний рейтинг банків

№з/п	Назва банку	Рейтингова оцінка	Сайт банку
1	АБ «Укргазбанк»	uaAA+	https://www.ukrgasbank.com/
2	АТ «Полтава-банк»	uaAA	http://my-banks.info/banks_poltava-bank/
3	АТ Ощадбанк	b3	https://www.oschadbank.ua/

4	АТ «Укресімбанк»	CCC+	https://www.eximb.com/ua/
5	АТ «Кредобанк»	uaAAA	https://kredobank.com.ua/

Таблиця 8.3. Поточні фінансові інвестиції

Рядок	Найменування статті	(тис. грн.)	
		Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кошти, розміщені на депозитних рахунках в банках України	2050	600
2	Усього	2050	600

Кредитний рейтинг банків АБ «Укргазбанк», в яких розміщені кошти, підтверджено рейтинговими агентствами на рівні uaAA+, який оприлюднено на сайті банку (<https://www.ukrgasbank.com>)

Термін дії депозитних договорів:

1050 тис. грн. - до 11.01.2021;

450 тис. грн. - до 05.02.2021;

550 тис. грн.- до 15.02.2021

Примітка 9. Кредити та заборгованість клієнтів

Таблиця 9.1. Довгострокова заборгованість клієнтів

Рядок	Найменування статті	(тис. грн.)	
		Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кредити, що надані за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, в т.ч.	1 377 611	1 282 492
1.1	Кредити фізичних осіб	1 375 492	1 279 273
1.2.	Кредити юридичних осіб	2 119	3 219
2	Кредити, що надані за рахунок статутного капіталу, в т.ч.	354 494	313 357
2.1	Кредити фізичних осіб	354 494	313 357
2.2	Кредити юридичних осіб		
3	Кредити, що надані за рахунок інших коштів, в т.ч.	583	195
3.1	Кредити фізичних осіб	583	195
3.2	Кредити юридичних осіб		
4	Усього кредитів	1 732 688	1 596 044
5	Резерв під довгострокову заборгованість	5 506	4 905
6	Усього довгострокової заборгованості за мінусом резервів	1 727 182	1 591 139

Таблиця 9.2. Інформація про строки погашення довгострокової дебіторської заборгованості

(тис. грн.)					
Рядок	1-5 років	5-10 років	10-15 років	Більше 15 років	Всього
1	2	3	4	5	6
1	572 942	467 937	363 758	328 051	1 732 688

Таблиця 9.3. 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.		46 024	40 562
1.1	Кредити фізичних осіб		45 464	40 002
1.2.	Кредити юридичних осіб		560	560
2	Кредити, що надані за рахунок статутного капіталу, в т.ч.		8 047	7 183
2.1.	Кредити фізичних осіб		8 047	7 183
2.2.	Кредити юридичних осіб			
3	Кредити, що надані за рахунок інших коштів, в т.ч.		73	
3.1	Кредити фізичних осіб		73	
3.2	Кредити юридичних осіб			
4	Усього кредитів		54 144	47 745
5	Резерв під поточну заборгованість		3 245	2 743
6	Усього поточної заборгованості за мінусом резервів		50 899	45 002

Таблиця 9.4. 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		7 648	7 648
2	(Збільшення)/зменшення резерву під знецінення протягом періоду		1 103	1 103

3	Списання безнадійної заборгованості за рахунок резерву		
4	Залишок резерву за станом на кінець періоду	8 751	8 751
5	Усього кредитів та заборгованості клієнтів	1 786 832	1 786 832
6	Усього кредитів та заборгованості клієнтів без резервів	1 778 081	1 778 081

Таблиця 9.5. 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	20375	137 600	157 975
2	Кредити, що забезпечені	2780	1 626 077	1 628 857

Таблиця 9.6. 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:	2 119	1 367 040	1 369 159
2	Прострочені, але незнецінені:	560	54 572	55 132
2.1	із затримкою платежу до 30 дня		2347	2347
2.2	із затримкою платежу від 31 до 60 днів	1	56	57
2.3	із затримкою платежу від 61 до 90 днів	5	108	113
2.4	із затримкою платежу від 91 до 180 днів	17	1792	1 809
2.5	із затримкою платежу більше ніж 180 днів	537	50 269	50 806
3	Знецінені кредити, які оцінені на індивідуальній основі:		362 541	362 541
3.1	непрострочені		354 498	354 498

3.2	із затримкою платежу до 30 дня		104	104
3.3	із затримкою платежу від 31 до 60 днів		47	47
3.4	із затримкою платежу від 61 до 90 днів		45	45
3.5	із затримкою платежу від 91 до 180 днів		146	146
3.6	із затримкою платежу більше ніж 180 днів		7701	7701
4	Загальна сума кредитів до вирахування резервів	2 679	1 784 153	1 786 832
5	Резерв під знецінення за кредитами		8 751	8 751
6	Усього кредитів за мінусом резервів	2 679	1 775 402	1 778 081

Таблиця 9.7. Інформація щодо дебіторської заборгованості за кредитами, які обслуговуються АР Крим, Донецьким та Луганським регіональними управліннями Держмолодьжитла

(тис. грн.)

Рядок	Назва регіонального управління	Довгострокова дебіторська заборгованість	Поточна дебіторська заборгованість	Всього
1	2	3	4	5
1	АР Крим	34 139	4 872	39 011
2	Донецьке	30 521	11 373	41 894
3	Луганське	69 227	18 078	87 305
	Усього	133 887	34 323	168 210

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	8 748	8 133
2	Дебіторська заборгованість за нарахованою пенєю за кредитними операціями за рахунок статутного капіталу	319	333
3	Інша дебіторська заборгованість за послуги	2 062	3 901

4	Передоплата за послуги	48	11
5	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	5	6
6	Інші активи	8 424	8 886
7	Витрати майбутніх періодів	11	39
8	Усього інших активів	19 617	21 309
9	Резерв під інші активи	1 669	2 438
10	Усього інших активів за мінусом резервів	17 948	18 871

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	1 346			1 092
2	(Збільшення)/зменшення резерву під знецінення протягом періоду	323			326
3	Списання безнадійної заборгованості за рахунок резерву				55
4	Залишок за станом на кінець періоду	1 669			1 363

Примітка 11. Запаси

Таблиця 11.1. Запаси

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Сировина та матеріали	79	31
2	Паливо	94	330
3	Запасні частини	67	106
4	Інші матеріали	78	61
5	Малоцінні та швидкозношувальні предмети	16	11
6	Усього	334	539

11.2. Сума запасів, яка визнана витратами звітного періоду:

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	3
1	Сировина та матеріали	311
2	Паливо	356
3	Запасні частини	62
4	Інші матеріали	171
5	Малоцінні та швидкозношувальні предмети	159
6	Усього	1 059

У фінансовій звітності запаси відображені за найменшою з оцінок - за собівартістю.

Станом на 31.12.2020 у Держмолодьжитло відсутні будь-які обмеження на права власності, а також запаси, передані у заставу для забезпечення зобов'язань.

Під час проведення річної інвентаризації станом на 1 листопада 2020 року не було виявлено ознак зменшення корисності запасів, тому інвентаризаційна комісія прийшла висновку обліковувати запаси за собівартістю.

Примітка 12. Необоротні активи, утримувані для продажу

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	3	4

1	Довгострокова заборгованість перед державним та місцевими бюджетами за виданими кредитами, в т.ч.	1 378 521	1 282 492
1.1	За рахунок державного бюджету	494 384	526 827
1.2	За рахунок місцевих бюджетів	883 231	755 665
2	Інша заборгованість	403	
3	Усього	1 378 018	1 282 492

Таблиця 13.2. Інформація про строки погашення довгострокової кредиторської заборгованості

(тис. грн.)

Рядок	1-5 років	5-10 років	10-15 років	Більше 15 років	Всього
1	2	3	4	5	6
1	442 004	379 264	293 294	263 456	1 378 018

Таблиця 13.3. Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями перед державним та місцевими бюджетами за виданими кредитами, в т.ч.	46 272	47 082
1.1	За рахунок державного бюджету	28 988	28 081
1.2	За рахунок місцевих бюджетів	17 211	19 001
1.3	Інша	73	
2	Усього	46 272	47 082

Таблиця 13.4. Інформація щодо кредиторської заборгованості перед бюджетом за кредитами, які обслуговуються АР Крим, Донецьким та Луганським регіональними управліннями Держмолодьжитла

(тис. грн.)

Рядок	Назва регіонального управління	Довгострокова дебіторська заборгованість	Поточна дебіторська заборгованість	Всього
1	2	3	4	5
1	АР Крим	30 031	4 063	34 094
2	Донецьке	29 482	11 127	40 609

3	Луганське	64 612	17 158	81 770
	Усього	124 125	32 348	156 473

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 2020 році було визнано нематеріальних активів, як «Право використання активу (об'єкт оренди)» в сумі 1 143 тис. грн.

Первісна вартість нематеріальних активів «Право використання активу (об'єкт оренди)» станом на 31.12.2020 року становить 827 тис. грн.

Амортизація, нарахована за 2020 рік становить 596 тис. грн.

Таблиця 14.1. Орендні платежі

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Орендні зобов'язання, в т.ч.	716	122
1.1	Довгострокові	503	
1.2	Поточні	213	122
2	Процентні витрати	157	96
3	Обсяг відтоку грошових коштів за оренду, в т.ч.	757	595
3.1	Оплата тіла орендних зобов'язань	600	499
3.2	Оплата відсотків орендних зобов'язань	157	96

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
1	2	3	4	5
1	Залишок на початок періоду	3 379		3 379

2	Формування та/або збільшення резерву	5 037	5 037
3	Використання резерву	4 733	4 733
4	Поновлення невикористаного резерву		
5	Залишок на кінець періоду	3 683	3 683

Примітка 16. Інші зобов'язання

Таблиця 16.1. Інші зобов'язання

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кредиторська заборгованість з податками та зборами, крім податку на прибуток	32	69
2	Кредиторська заборгованість з податку на прибуток	2	2
3	Кредиторська заборгованість зі страхування	1	7
4	Кредиторська заборгованість за розрахунками з працівниками	70	143
5	Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (придбання активів)	287	283
6	Доходи майбутніх періодів	39	57
7	Заборгованість перед бюджетом за нарахованими та несплаченими відсотками та пенєю за кредитами, які видані за рахунок бюджету	12 253	4 621
8	Інша заборгованість	1 167	735
9	Усього	13 849	5 917

Примітка 17. Власний капітал

Таблиця 17.1. Статутний капітал

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	3
1	Залишок на початок звітного періоду	360 355
2	Внески засновників	28 000
3	Сформований капітал на кінець звітного періоду	388 355

3	Неоплачений капітал	(21 812)
4	Залишок на кінець звітного періоду (сплачений)	366 543

Таблиця 17.2. Додатковий капітал

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	3
1	Залишок на початок звітного періоду	30 150
1.1	В т.ч. безоплатно отримані основні засоби	30 150
2	Зміни в додатковому капіталі	5 778
3	Залишок на кінець звітного періоду	35 928
3.1	В т.ч. безоплатно отримані основні засоби	35 928

Таблиця 17.3. Нерозподілений прибуток(збиток)

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	3
1	Залишок на початок звітного періоду	9 511
2	Прибутки(збитки) за період	668
3	Виправлення помилок	(89)
4	Зміни в обліковій політиці	
5	Залишок на кінець звітного періоду	10 090

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	33 630	29 911
2	Винагорода за супроводження та обслуговування кредитних та інших договорів	10 462	9 833
3	Винагорода за надання страхових агентських послуг	4 625	4 382
3	Винагорода від діяльності ФФБ	494	817
4	Інші	3 852	6 234

5	Усього доходів від основної діяльності	53 063	51 177
---	--	--------	--------

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	9 340	9 276
3	Відсотки за залишками на рахунках в банку	454	927
4	Штрафи, пені	242	313
5	Інші	2 968	2 901
6	Усього інших операційних доходів	19 854	20 267

Таблиця 18.3. Інші доходи

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Амортизація безоплатно отриманих основних засобів	76	74
2	Інші	64	1
3	Усього інших доходів	75	75

Таблиця 18.4. Фінансові доходи

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Відсотки	229	337
2	Амортизація дисконту довгострокової дебіторської заборгованості		
3	Усього фінансових доходів	229	337

Примітка 19. Витрати

Таблиця 19.1. Адміністративні витрати

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Витрати на утримання персоналу (оплата праці та нарахування)	62 867	57 423
2	Амортизація основних засобів	634	449
3	Амортизація нематеріальних активів	716	638
4	Матеріальні витрати	1 024	1 261
5	Витрати на комунальні послуги та енергоносії	1 450	1 747
6	Витрати на оперативний лізинг (оренду)	103	
7	Витрати на відрядження та витрати пов'язані з підвищенням кваліфікації, перепідготовкою кадрів	274	514
8	Витрати, пов'язані з основними засобами	475	581
9	Витрати, пов'язані з нематеріальними активами		
10	Професійні послуги	199	190
11	Витрати на маркетинг та рекламу		
12	Витрати із страхування	19	8
13	Сплата інших податків та зборів платежів, крім податку на прибуток	173	201
14	Інші	2 029	2 264
15	Усього адміністративних витрат	69 963	65 075

Таблиця 19.2. Інші операційні витрати

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Витрати на утримання персоналу (оплата праці та нарахування)	223	324
2	Штрафи, пеня, неустойки		8
3	Витрати на нарахування резерву сумнівних боргів (очікуваних кредитних збитків)	2 042	1 392
4	Інші витрати	129	153
5	Усього інших операційних витрат	2 394	1 877

Таблиця 19.3. Інші витрати

		(тис. грн.)	
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Витрати на відрахування профспілковій організації	104	47
2	Списання залишкової вартості необоротних активів		1
3	Інші		
4	Усього інших витрат	104	48

Таблиця 19.4. Фінансові витрати

		(тис. грн.)	
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Дисконтування довгострокових фінансових активів		
2	Відсоткові витрати по зобов'язанням по оренді	157	96
3	Інші		
4	Усього фінансових витрат	157	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	3	4
1	Співвідношення основного та власного капіталу(Значення нормативу $K_{л\text{ осн}} \geq K_{л\text{ власн}} - K_{л\text{ осн}}$)	531 471	484 060
2	Коефіцієнт платоспроможності (Нормативне значення $\geq 8\%$)	94,92	120,9
3	Коефіцієнт короткострокової ліквідності(Нормативне значення $\geq 20\%$)	29,12	51,04

Примітка 21. Потенційні зобов'язання Держмолодьжитла

Держмолодьжитло протягом звітного періоду було стороною по справі в судових справах що виникають у процесі звичайної господарської діяльності. На дату балансу здійснити достовірну оцінку ймовірності вибуття ресурсів та визнати зобов'язання не представляється можливим. Керівництво Держмолодьжитло вважає, що максимальна відповідальність за зобов'язаннями у разі їх виникнення внаслідок таких судових процесів та спорів не буде мати суттєвого негативного впливу на фінансовий стан або результати майбутніх операцій Фонду.

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.

/п	Назва установи	Адреса
1	Державне підприємство «Державний проектний інститут «Запоріжцівільпроект»	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 «Київліпротранс»	01032, м. Київ, вул. С.Петлюри, 15
11	ДП «Український державний головний науково-дослідний і виробничий інститут інженернотехнічних і екологічних вишукувань УкрНДІНТБ»	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.105
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. Січеславськ 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. Академік 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 монтажно-налагоджувальне управління «Запоріжжякомунекологія»	69008, м. Запоріжжя, вул. Теплубудівн: 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. С Невського, 29
51	Державне підприємство «Луганський державний проектний інститут житлового і цивільного будівництва «Луганськцивільпроект»	91016, м. Луганськ, вул. Дем'юхіна, 19
52	Державне підприємство «Донецький державний проектний інститут «Донецькпроект»	83055, м. Донецьк, вул. 50-річчя СРСР, 138-а

В 2020 році Держмолодьжитло здійснювало операції з Державним підприємством «Державний науково-дослідний інститут автоматизованих систем в будівництві» (далі- ДП ДНДІАСБ) та ДП «Укранхбудінформ» 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	162	120	136	385
2	ДП «Укрархбудінформ»		8		45
	Усього	162	128	136	430

Кредиторська заборгованість станом на 31.12.2020 року перед ДП ДНДІАСБ становить 5 тис. грн

До ключового управлінського персоналу відносяться голова та члени правління Держмолодьжитла, директори та заступники директорів 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	12 917		11 409	
2	Виплати після закінчення трудової діяльності				
3	Інші довгострокові виплати працівникам				
4	Виплати під час звільнення	40		41	
5	Всього виплат	12 957		11 450	

Сума заборгованості за кредитами, виданими управлінському персоналу становить:

станом на 01.01.2020 року _ 1 353 тис.грн.

станом на 31.12.2020 року _ 1 204 тис.грн.

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 визначає такі кількісні показники ризик-апетиту до кредитного ризику:

- граничний обсяг негативно класифікованих активів у відсотках до загальних активів Держмолодьжитла в розмірі 25 %;

- граничний обсяг суми резерву під очікувані кредитні збитки у відсотках до суми кредитного портфелю Держмолодьжитла в розмірі 8 %;

- граничний обсяг негативно класифікованого активу у відсотках до фактичного залишку за кредитом окремого позичальника в розмірі 25 %.

В 2020 році визначено наступні кількісні показники:

- граничний обсяг негативно класифікованих активів у відсотках до загальних активів Держмолодьжитла в розмірі 3,1 %;

- граничний обсяг суми резерву під очікувані кредитні збитки у відсотках до суми кредитного портфелю Держмолодьжитла в розмірі 2,6 %;

- граничний обсяг негативно класифікованого активу у відсотках до фактичного залишку за кредитом окремого позичальника в розмірі 30,5 %.

Граничний обсяг негативно класифікованого активу у відсотках до фактичного залишку за кредитом окремого позичальника перевищує визначене нормативне значення, в зв'язку з тим, що до розрахунку фактичного показника включено заборгованість клієнтів, які знаходяться у зоні АТО та на території Автономної республіки Крим.

Держмолодьжитло здійснює моніторинг кредитного портфеля, під час якого забезпечує оцінку таких показників:

1) якості портфеля кредитів залежно від кількості днів прострочення боргу в розрізі:

боржників одного географічного регіону (регіонального управління);
програм та видів фінансування;

2) структури застави/забезпечення за кредитами;

3) повноти сформованих резервів під очікувані кредитні збитки відповідно до вимог МСФЗ.

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.

Існуючі судові процеси, позови та претензії Держмолодьжитла та проти Держмолодьжитла з можливими фінансовими зобов'язаннями відсутні.

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 2020 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 2018, 2019 та 2020 роки, склав 20,02 %. $((109,8/100)*(104,1/100)*(105,0/100)*100)-100$, інші критерії, які характеризують показник гіперінфляції також відсутні, тому передумови для застосування вимог МСБО 29 щодо проведення перерахунку фінансової звітності за 2020 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 2020 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 – 34 629 тис.грн., Донецького – 45 582 тис.грн.; Луганського – 83 980 тис.грн.

Керівництво Держмолодьжитла вважає, що не несе будь-яких ризиків у майбутньому при можливому списанню боргів позичальників за кредитами, виданими за рахунок місцевого та державного бюджетів, які відображені у фінансовій звітності АР Крим, Донецького та Луганського регіональних управлінь, що із 2014 року знаходяться на території непідконтрольній українській владі, оскільки планується одночасне списання зобов'язань Держмолодьжитла перед відповідними бюджетами у відповідних сумах.

Голова правління

Головний бухгалтер



Сергій КОМНАТНИЙ

Наталія ПЕЧЕРСЬКА



Всього прошито
(або пронумеровано),
пронумеровано і
скріплено печаткою

Пронумер

скріпл на л. Ручаткою
аркушів

П'ятдесят п'ять

Директор ТОВ «Аудиторська фірма «Харків»



Л.В. Рубаненко



**ДЕРЖАВНИЙ ФОНД СПРИЯННЯ
МОЛОДІЖНОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВУ**

Прозоро / Ефективно / Доступно



ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ
Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний
фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2020
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 з 01 липня 2020 року забезпечується Національним банком України та Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

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

Наказом Мінрегіонбуду від 27.01.2020 року № 18 внесено зміни до Статуту Держмолодьжитла, якими передбачено збільшення статутного капіталу установи до 388 355 тис. грн.

Органами управління Держмолодьжитла є наглядова рада Держмолодьжитла та правління Держмолодьжитла.

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, взаємодіє 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 і 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 і 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.

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.

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 саодиноким 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» з їх подальшим спрямуванням на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013 – 2023 роки

Станом на 31.12.2020 діяло **126** місцевих програм, які включають у себе **191 окремих порядків/категорій учасників**, а саме (Додаток 1):

за напрямками використання:

• Комплексні програми (К) - **36**, з **101** порядками/категоріями учасників:

- пільгове кредитування для молоді – 28;
- надання державної підтримки та/або пільгове кредитування для учасників АТО – 29;
- надання державної підтримки та/або пільгове кредитування для ВПО – 24;
- забезпечення житлом педагогічних працівників та працівників бюджетної сфери – 20;

• Програми пільгового кредитування молоді (МК) – **53**;

• Програми забезпечення житлом учасників АТО (АТО) – **36**;

• Програми забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб (ВПО) -

за адміністративним устроєм:

- обласні – **34**
- міські – **47**, з них в обласних центрах - **21**
- інші (районні, сільські) – **45**

В 2020 році прийнято 16 програм та продовжено дію 1 програми:

1 квартал – 7 програм у:

- ✓ Волинській (1) - Міська цільова програма “ Житло для молоді” на 2020 рік у м. Ковель,
- ✓ Одеській (1) - Програма забезпечення житлом в одеській області внутрішньо переміщених осіб, учасників проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасників проведення операції об'єднаних сил (ООС) на 2020-2024 роки,
- ✓ Сумській (1) - Міська Програма молодіжного житлового кредитування на 2019-2020 роки,
- ✓ Харківській – продовжено дію Міської цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2025 роки,
- ✓ Черкаській (4) - Програма забезпечення учасників АТО та членів їх сімей житлом у 2019-2020 роках у с. Пекарі, Програма забезпечення учасників АТО та членів їх сімей житлом і бійців-добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України та членів їх сімей у 2016-2020 роки у с. Білозір'я, Програма забезпечення учасників АТО і бійців-добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України та членів їх сімей житлом в Матусівській ОТГ на 2019-2020 роки у с. Матусів, Програма забезпечення учасників АТО та членів їх сімей житлом у 2016-2020 роках у м. Корсун-Шевченківський.

Протягом 2 кварталу поточного року місцеві житлові програми за участі РУ/ІЦ в м. Києві та Київській області органами місцевої влади не приймалися.

3 квартал – 2 програми у Черкаській області:

- Програми забезпечення учасників АТО і бійців-добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України та членів їх сімей житлом у 2020 році у с. Прохорівка,
- Обласна програма забезпечення учасників антитерористичної операції/операції об'єднаних сил і бійців-добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України, та членів їх сімей житлом у 2021-2025 роках.

4 квартал – 7 програм у:

- ✓ Донецькій (1) - Міська цільова Програма забезпечення житлом громадян в м. Маріуполі "Доступне житло",

- ✓ Житомирській (1) - Програма забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян житлом в м. Коростені на період 2021-2024 роки,
- ✓ Полтавській (1) - Програма забезпечення молоді житлом Кременчуцької міської територіальної громади на 2021-2025 роки,
- ✓ Рівненській (1) - Міська програма забезпечення молоді житлом на 2021-2025 роки,
- ✓ Сумській (1) - Програма молодіжного житлового кредитування Сумської міської територіальної громади на 2021-2023 роки та Порядку надання пільгового довгострокового кредиту на будівництво (реконструкцію) житла за рахунок бюджету Сумської міської територіальної громади,
- ✓ Черкаській (2) - Програма пільгового житлового кредитування учасників антитерористичної операції/операції об'єднаних сил і бійців добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України та членів їх сімей в м. Черкаси на 2021-2025 роки, Міська програма забезпечення учасників антитерористичної операції/операції об'єднаних сил і бійців-добровольців, які брали участь у захисті територіальної цілісності та державного суверенітету на Сході України та членів їх сімей житлом у 2021 – 2025 роках.

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 молоді 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 саодиноким 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 саодиноких молодих громадян на будівництво (реконструкцію) і придбання житла за рахунок коштів статутного капіталу (власних коштів) Держмолодьжитла:

- вік кожного з членів молодої сім'ї (чоловік та дружина), саодинокого 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, саодинокий молодий громадянин відповідає вимогам щодо платоспроможності;
- молода сім'я (чоловік та дружина), саодинокий молодий громадянин перебуває на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов або у кожного з членів молодої сім'ї, саодинокого молодого громадянина відсутнє у власності житло, або коаний 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 2020 рік відповідно до пп. 7.5, пп.8 Статуту Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», затвердженого наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 16.08.2019 №191 (в редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 27.01.2020 №18) (далі – Статут), 26.12.2019 був погоджений рішенням правління Держмолодьжитла (протокол № 149) та 24.01.2020 Мінрегіоном на загальну суму 79 170,5 тис. грн, у тому числі:

- - 6 850,0 тис. грн або 8,7% – надходження з державного бюджету на фінансову підтримку для організації роботи, пов’язаної з обслуговуванням пільгових довгострокових кредитів, наданих з державного бюджету молодим сім’ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, та договорів часткової компенсації відсотків;
- - 9 114,4 тис. грн або 11,5% – надходження з місцевих бюджетів на покриття витрат, пов’язаних з наданням та обслуговуванням пільгових довготермінових кредитів, наданих за рахунок коштів місцевих бюджетів (далі – надходження з місцевих бюджетів на обслуговування пільгових кредитів);
- - 5 106,6 тис. грн або 6,5% - надходження минулих років (залишок коштів на початок року);
- - 58 099,4 тис. грн або 73,4 % - надходження з інших джерел (без урахування внутрішніх розрахунків між Держмолодьжитлом та

регіональними управліннями на суму 13 400,3 тис. грн), пов'язані з укладанням та обслуговуванням договорів за державними та місцевими програмами та інші (винагорода (відшкодування) згідно договорів про обслуговування коштів громадян для будівництва (придбання) доступного житла, за надання страхових агентських послуг, за надання послуг по договорах часткової компенсації, відсотки за користування кредитами, наданими за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу), від діяльності ФФБ, відсотки за користування пільговими кредитами, які надані юридичними особам, штрафи, пеня та інші).

Рішенням наглядової ради Держмолодьжитла від 05.02.2021 року, протокол №36 затверджені Зведені кошториси на утримання для забезпечення статутної діяльності Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» на 2018 рік, 2019 рік, 2020 рік та Зведені звіти про виконання кошторису на утримання для забезпечення статутної діяльності Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2017 рік, 2018 рік, 2019 рік та 15.04.2021 року планується затвердити Зведений звіт про виконання кошторису на утримання для забезпечення статутної діяльності Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» за 2020 рік та Зведений кошторис на утримання для забезпечення статутної діяльності Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» на 2021 рік.

Фактичне виконання дохідної частини кошторису

За звітний період доходи нараховані у сумі 72 864,7 тис.грн, фактично надійшло/відкрито асигнування за звітний період у обсязі 74 231,2 тис.грн або 96,8% від планової суми надходжень на 2020 рік (без урахування залишку коштів на початок року, повернення коштів, перерахованих у минулих роках та внутрішніх розрахунків), у тому числі:

- 6 850,0 тис.грн або 100% від відповідного планового показника – надходження з державного бюджету на фінансову підтримку;
- 9 339,6 тис. грн або 93,4% відповідного планового показника (з урахуванням змін) – асигнування з місцевих бюджетів на покриття витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням пільгових кредитів;
- 58 041,6 тис. грн. або 97,0 % від планового показника (з урахуванням змін) – інші (небюджетні) надходження.

У порівнянні з показниками відповідного періоду минулого року сума фактичних надходжень збільшилась на 6 602,0 тис. грн або 9,8% (без

урахування розрахунків між Держмолодьжитлом та регіональними управліннями) (таблиця 2.1.).

Таблиця 2.1.

№ з/п	Джерело надходжень	Фактично надійшло / відкрито асигнування за рік, тис.грн.		Відхилення	
		2019 р.	2020 р.	+/-, тис.грн	%
1.	Державний бюджет (фінансова підтримка)	6 849,8	6 850,0	0,2	
2.	Місцеві бюджети (обслуговування договорів)	9 276,0	9 339,6	63,6	0,7
3.	Інші джерела	51 503,4	58 041,6	6 538,2	12,7
Разом		67 629,2	74 231,2	6 602,0	9,8

Обсяг 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 за 2019 рік на 63,6 тис.грн або 0,7% та склала 9 339,6 тис. грн, у тому числі:

- на обслуговування пільгових кредитів, наданих молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам – 8 232,5 тис.грн,
- на обслуговування пільгових кредитів, наданих іншим категоріям громадян (учасники АТО, ВПО, науково-педагогічні працівники та ін.) – 1 107,1 тис. грн.

Надходження з місцевих бюджетів у 2020 році складають у загальній сумі 248 863,5 тис.грн, що на 3 728,8 тис.грн менше ніж у 2019 році (252 592,3 тис.грн). Надходження з місцевих бюджетів на надання пільгових довготермінових кредитів зменшились у порівнянні з 2019 роком (156 269,5тис. грн) на 9 548,6 тис.грн або 6,1% та склали 146 720,9 тис.грн, що в основному пов'язано із перерозподілом видатків місцевих бюджетів та спрямуванням коштів до Фонду боротьби з гострою респіраторною хворобою COVID-19, спричиненою коронавірусом SARS-CoV-2, з метою запобігання негативним наслідкам кризових явищ у зв'язку з пандемією.

У розрізі інших джерел надходжень планові показники за 2020 рік виконано наступним чином (таблиця 2.2.):

Таблиця 2.2.
тис. грн.

№ з/п	Показники	План		Виконано		Відхилення	
		затвердже но	затверд жено з урах. змін	нарахован о	надійшл о	надійшло від затвердже но з урах. змін	надійшло від нараховано
1	2	3	4	5	6	7=6-4	8=6-5
1.	Надходження винагороди (відшкодування) згідно договорів про обслуговування коштів громадян для будівництва (придбання) доступного житла	1 088,1	1 233,0	402,0	1 219,5	-13,5	817,5
2.	Від діяльності ФФБ	528,6	560,6	494,3	511,4	-49,2	17,1
3.	Плата за надання страхових агентських послуг	5 124,1	5 135,7	4 675,9	4 486,6	-649,1	-189,3
4.	Плата банків за надання послуг по договорах часткової компенсації відсотків (постанова КМУ від 04.06.2003 № 853)	371,3	419,0	335,2	339,6	-79,4	4,4
5.	За супроводження договорів про надання часткової компенсації процентів	4 703,5	4 597,2	4 675,0	4 665,9	68,7	-9,1

	(постанова КМУ від 25.04.2012 № 343)						
6.	За надання позичальникам послуг, пов'язаних з наданням кредиту (укладання та первинне оформлення)	616,1	926,5	831,2	951,1	24,6	119,9
7.	Відсотки за користування кредитами, наданими за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу)	36 191,6	32 689,3	32 843,4	31 957,5	-731,8	-885,9
8.	Відсотки за користування пільговими кредитами, які надані юридичним особам (постанова КМУ від 31.05.2012 № 599)	81,4	81,4	98,0	81,2	-0,2	-16,8
9.	За супровід кредитних договорів/ Часткова компенсація витрат по управлінню кредитними коштами	4 559,8	4 806,0	4 595,2	4 539,5	-266,5	-55,7
10.	Частина відсотків за користування	488,6	683,6	688,7	670,3	-13,3	-18,4

	кредитом (постанова КМУ від 27.11.2019 №980)						
11.	За виконання функцій, визначених договором про співробітництво з забудовником	3 062,7	7 163,7	5 436,7	7 101,9	-61,8	1 665,2
12.	Відсотки банку	694,2	814,1	700,2	709,8	-104,3	9,6
13.	Штрафи, пеня	22,8	197,8	284,3	162,6	-35,2	-121,7
14.	Інші	566,7	547,4	615,1	644,5	97,1	29,4
РАЗОМ		58 099,4	59 855,3	56 675,1	58 041,6	-1 813,7	-1 813,7

У розрізі видів доходу за 2020 рік нараховані доходи відображено наступним чином(таблиці 2.6.-2.9.)

Таблиця 2.6. Доходи від основної діяльності

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Відсотки за користування кредитами	33 630	29 911
2	Винагорода за супроводження та обслуговування кредитних та інших договорів	10 462	9 833
3	Винагорода за надання страхових агентських послуг	4 625	4 382
3	Винагорода від діяльності ФФБ	494	817
4	Інші	3 852	6 234
5	Усього доходів від основної діяльності	53 063	51 177

Таблиця 2.7. 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	9 340	9 276

3	Відсотки за залишками на рахунках в банку	454	927
4	Штрафи, пені	242	313
5	Інші	2 968	2 901
6	Усього інших операційних доходів	19 854	20 267

Таблиця 2.8. Інші доходи

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Амортизація безоплатно отриманих основних засобів	76	74
2	Інші	64	1
3	Усього інших доходів	75	75

Таблиця 2.9. Фінансові доходи

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Відсотки	229	337
2	Амортизація дисконту довгострокової дебіторської заборгованості		
3	Усього фінансових доходів	229	337

Фактичне виконання витратної частини кошторису

За рахунок надходжень Держмолодьжитла Зведеним кошторисом (без змін) на 2020 рік планувалось проведення річних витрат на суму 79 170,5 тис.грн.

У зв'язку із зміною планового обсягу надходжень планові витрати Держмолодьжитла на 2020 рік було збільшено на відповідну суму 5 432,5 тис. грн, у тому числі:

- збільшено витрати на оплату праці на 3 391,8 тис.грн та капітальні інвестиції на 2 266,7 тис.грн,
- зменшено поточні витрати (крім оплати праці) на 226,0 тис.грн.

Таким чином, планова сума витрат з урахуванням змін на 2020 рік склала 71 067,4 тис.грн, з них планувалось спрямувати на:

- оплату праці (заробітна плата та нарахування) – 62 582,1 тис.грн, що складає 88,1 % від загального планового обсягу витрат;

- поточні витрати (крім оплати праці) – 7 082,6 тис.грн, що складає 10,0% від загального планового обсягу витрат;

- капітальні інвестиції – 1 402,7 тис.грн. або 2,0% від загального планового обсягу витрат.

Витрати Держмолодьжитла були нараховані у сумі 69 011,2 тис.грн., фактично перераховано – 71 067,4 тис.грн., що становить 84,0% від планового показника на 2020 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 перераховані витрати збільшились на 5 897,6 тис.грн. або 9,0% (таблиця 2.10.).

Таблиця 2.10.

№ з/п	Напрямок витрат	Фактично перераховано за рік, тис.грн.		Відхилення	
		2019 р.	2020 р.	+/-, тис.грн.	%
1.	Оплата праці (заробітна плата та нарахування)	56 514,5	62 582,1	6 067,6	10,7
2.	Поточні витрати (крім оплати праці)	7 730,4	7 082,6	-647,8	-8,4
3.	Капітальні інвестиції	924,9	1 402,7	477,8	51,7
Разом		65 169,8	71 067,4	5 897,6	9,0

На оплату праці перераховано за 2020 рік 62 582,1 тис.грн., що відповідає 87,5% планового показника (з урахуванням змін) та на 6 067,6 тис.грн. більше ніж було перераховано на відповідні витрати за 2019 рік (56 514,5 тис. грн.).

Гранична чисельність працівників Держмолодьжитла затверджена рішенням правління Держмолодьжитла від 11.12.2019 (протокол № 142) за погодженням Мінрегіоном 07.12.2019 у кількості 280 одиниць.

Штатна чисельність працівників на початок 2020 року склала 248 одиниць, на кінець – на 13 одиниць менше або 235 одиниці.

Середньооблікова кількість штатних працівників з урахуванням фактичної зайнятості за 2020 рік склала 209 одиниць.

Середньомісячні витрати на заробітну плату працівників Держмолодьжитла за 2020 рік із розрахунку на середньооблікову кількість штатних працівників з урахуванням фактичної зайнятості склали 20 461 грн., що відповідає рівню середньомісячної заробітної плати працівників фінансової діяльності по Україні за січень-грудень 2020 року, що склала 20 379 грн. За результатами 2019 року середньомісячні витрати на заробітну плату працівників Держмолодьжитла складали 17 687 грн.

Сума перерахована на видатки з оплати праці за рахунок коштів державного бюджету (заробітна плата та нарахування) склала за 2020 рік 6 850,0 тис. грн., що покриває лише 10,9% загальної суми витрат на оплату праці та із розрахунку на середньооблікову чисельність працівників забезпечило 2 247,7 грн. на одного працівника заробітної плати (без нарахувань) в місяць.

Дані щодо динаміки зміни чисельності та рівня заробітної плати працівників за 2018 рік – 2020 рік наведені у таблиці 2.11.

Таблиця 2.11.

№ з/п	Показник	На кінець року			За 2020р.	Відхилення					
		2017	2018	2019		до 2017 р.		до 2018 р.		до 2019 р.	
						+/-	%	+/-	%	+/-	%
1	2	3	4	5	6	7=6-3	8	9=6-4	10	11=6-5	12
1.	Штатна чисельність працівників	257	257	248	235	-22	-8,6	-22	-8,6	-13	-5,2
2.	Середньооблікова чисельність, од.	222	221	218	209	-13	-5,8	-12	-5,4	-9	-4,1
3.	Середньомісячні витрати на заробітну плату по Держмолодьжитлу, грн.	11 854	14 772	17 687	20 461	8 607	72,6	5 689	38,5	2 774	15,7
4.	Середня заробітна плата по Україні, грн.	7 104	8 865	10 497	11 591	4 487	63,2	2 726	30,8	1 094	10,4
5.	Середня заробітна плата працівників фінансової діяльності по Україні, грн.	12 865	16 161	19 132	20 379	7 514	58,4	4 218	26,1	1 247	6,5

Середньооблікова чисельність працівників зменшилась протягом 2020 року на 9 од. або 4,1%, а з 2017 року на 13 од.

Середньомісячні витрати на заробітну плату збільшилась на 2 774 грн. або 15,7%, та відповідає рівню заробітної плати працівників фінансової діяльності по Україні.

На поточні витрати (крім оплати праці) було перераховано 7 082,6 тис. грн. або 72,6% від затвердженого плану (з урахуванням змін) (таблиця 2.12.), нараховано відповідні витрати у сумі 6 450,3 тис.грн. Різниця між нарахованою та перерахованою сумами пов'язана з нарахуванням витрат при списанні матеріальних цінностей та наявністю поточної заборгованості.

Таблиця 2.12.

№ з/п	Показник витрат	Фактично перераховано за рік, тис.грн.		Відхилення	
		2019 р.	2020 р.	+/-, тис.грн.	%
1.	Предмети, матеріали, обладнання та інвентар	1 512,7	1 220,4	-292,3	-19,3
2.	Оплата послуг (крім комунальних)	3 954,3	4 174,8	220,5	5,6
3.	Витрати на відрядження та витрати пов'язані з підвищенням кваліфікації	522,1	165,8	-356,3	-68,2
4.	Оплата комунальних послуг та енергоносіїв	1 459,0	1 149,7	-309,3	-21,2
5.	Податки, збори, інші обов'язкові платежі	213,2	164,5	-48,7	-22,8
6.	Штрафи, пеня, неустойки	9,9	43,0	33,1	у 4 рази
7.	Інші поточні витрати	59,2	164,4	105,2	у 3 рази
Разом		7 730,4	7 082,6	-647,8	-8,4

У порівнянні з відповідним періодом минулого року поточні витрати (крім оплати праці) зменшились на 647,8 тис.грн. або 8,4%.

Найбільш значне зменшення витрат відбулося за напрямками: предмети, матеріали, обладнання та інвентар, витрати на відрядження та витрати,

пов'язані з підвищенням кваліфікації та витрати на оплату комунальних послуг та енергоносіїв.

Зменшення витрат на поточні цілі (крім оплати праці) в основному відбулось за рахунок зменшення суми витрат за напрямками «Предмети, матеріали, обладнання та інвентар» (на 292,3 тис.грн. або 19,3%), «Витрати на відрядження та витрат пов'язані з підвищенням кваліфікації, перепідготовкою кадрів» (на 356,3 тис.грн. або 68,2%), «Оплата комунальних послуг та енергоносіїв» (на 309,3 тис.грн або 21,2%) «Податки, збори, інші обов'язкові платежі» (на 48,7 тис.грн. або 22,8%), , що в основному пов'язано із запровадженням на території України карантинних заходів щодо запобігання поширенню коронавірусу COVID-19, та у зв'язку з цим - зменшення кількості відряджень та витрат палива, зменшення обсягів споживання, у тому числі споживачів, що здійснюють відшкодування за споживання електроенергії.

У розрізі видів витрат за 2020 рік нараховані витрати відображено наступним чином (таблиці 2.13.-2.16.)

Таблиця 2.13. Адміністративні витрати

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Витрати на утримання персоналу (оплата праці та нарахування)	62 867	57 423
2	Амортизація основних засобів	634	449
3	Амортизація нематеріальних активів	716	638
4	Матеріальні витрати	1 024	1 261
5	Витрати на комунальні послуги та енергоносії	1 450	1 747
6	Витрати на оперативний лізинг (оренду)	103	
7	Витрати на відрядження та витрати пов'язані з підвищенням кваліфікації, перепідготовкою кадрів	274	514
8	Витрати, пов'язані з основними засобами	475	581
9	Витрати, пов'язані з нематеріальними активами		
10	Професійні послуги	199	190
11	Витрати на маркетинг та рекламу		
12	Витрати із страхування	19	8

13	Сплата інших податків та зборів платежів, крім податку на прибуток	173	201
14	Інші	2 029	2 264
15	Усього адміністративних витрат	69 963	65 075

Таблиця 2.14. Інші операційні витрати

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Витрати на утримання персоналу (оплата праці та нарахування)	223	324
2	Штрафи, пеня, неустойки		8
3	Витрати на нарахування резерву сумнівних боргів (очікуваних кредитних збитків)	2 042	1 392
4	Інші витрати	129	153
5	Усього інших операційних витрат	2 394	1 877

Таблиця 2.15. Інші витрати

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Витрати на відрахування профспілковій організації	104	47
2	Списання залишкової вартості необоротних активів		1
3	Інші		
4	Усього інших витрат	104	48

Таблиця 2.16. Фінансові витрати

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Дисконтування довгострокових фінансових активів		
2	Відсоткові витрати по зобов'язанням по оренді	157	96
3	Інші		
4	Усього фінансових витрат	157	96

За 2020 рік Держмолодьжитлом отримано прибуток в сумі 668 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	16 525	28 173
2	Кошти на рахунках банків України, в т.ч.	16 525	28 173
2.1.	Кошти на рахунках Державного казначества	759	8 790
3	Усього грошових коштів та їх еквівалентів	16 525	28 173

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	2050	600
2	Усього	2050	600

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)	531 471	484 060
2	Коефіцієнт платоспроможності (Нормативне значення \geq 10%)	94,92	120,9

3	Коефіцієнт короткострокової ліквідності (Нормативне значення $\geq 20\%$)	29,12	51,04
---	---	-------	-------

4. Соціальні аспекти та кадрова політика

Загальна кількість працівників та частка жінок на керівних посадах

Станом на 31.12.2020 року загальна кількість працівників Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» становила 205 осіб.

Станом на 31.12.2020 року займають керівні посади 77 жінки, тому числі центральний апарат Держмолодьжитла - 16 жінок; у регіональних управліннях/Іпотечному центрі - 61 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:

голова правління Держмолодьжитла сертифікований Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку фахівець та має право здійснювати дії, пов'язані з безпосереднім провадженням професійної діяльності на фондовому ринку. Назва виду професійної діяльності на фондовому ринку - «Управління майном для фінансування об'єктів будівництва та /або здійснення операцій з нерухомістю» (сертифікат №013599-М);

заступник голови правління Держмолодьжитла пройшла навчання та підвищила кваліфікацію в Українському інституті розвитку фондового ринку Київського національного економічного університету та отримала свідоцтво про навчання фахівця з питань управителів ФФБ (фондів фінансування будівництва) та ФОН (фондів операцій з нерухомістю), (свідоцтво про навчання № 20/00002);

заступник голови правління підвищив кваліфікацію та отримав відповідний сертифікат в Державному закладі післядипломної освіти «Академія фінансового моніторингу»;

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, поручительства, обміну валют, а також інших кредитних установ;

27 серпня 2020 року для працівників Держмолодьжитла проведено семінар-тренінг за темою « Тайм-менеджмент для кожного»;

30 вересня 2020 року на підставі розпорядження Держмолодьжитла від 28.09.2020 року №1079/08 було проведено онлайн семінар-тренінг за участю всіх працівників Держмолодьжитла та його регіональних управлінь/Іпотечного центру на тему: «Практичне застосування головного інструменту країни «Дія».

бухгалтер (з дипломом магістра) управління бухгалтерського обліку, звітності та оподаткування Держмолодьжитла пройшла навчання та отримала сертифікат Міжнародної академії «Масба» «Міжнародні стандарти фінансової звітності – StartUP».

працівники, відповідальні за ведення кадрового діловодства в регіональних управлінь/Іпотечному центрі Держмолодьжитла прослухали вебінари/онлайн практикуми та підвищили кваліфікацію з наступних тем: Кадрова звітність, переведення працівників на підприємстві. Аудит трудових книжок на шляху до переходу на електронні трудові книжки. Прийом працівників на роботу та звільнення.

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".

Загалом працівники Держмолодьжитла пройшли навчання та підвищили кваліфікацію відповідно до затвердженого Плану заходів підвищення кваліфікації працівників Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» на вересень – грудень 2020 року та отримали 212 сертифікатів.

Екологічні аспекти

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".

Для раціонального використання енергетичних ресурсів, а саме – електроенергії, встановлені та використовуються енергоекономічні електричні обігрівачі, електроенергія рахується лічильниками.

Охорона праці та безпека

Беручи до уваги поширення коронавірусної інфекції (COVID-19), в Держмолодьжитлі вживалися відповідні протиепідемічні заходи: заборонено відвідування приміщень сторонніми особами, надання консультацій відбувається в телефонному режимі, запроваджено масочний режим, відбувається дезінфекція поверхонь, працівників забезпечено антисептичними засобами, заборонено проведення масових заходів, не допускаються до роботи

працівники, які мають ознаки застуди, в разі необхідності, працівникам встановлюється віддалений режим роботи.

Заходи з боротьби з корупцією

У 2020 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 на 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 4.1).

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 2020 рік

Типи декларацій	Загальна кількість суб'єктів декларування	Встановлено факти несвоєчасного подання, неподання декларацій особи, уповноваженої на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, за 2019 рік (кількість)	Кількість повідомлень, наданих НАЗК про встановлені факти несвоєчасного подання, неподання декларацій особи, уповноваженої на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, за 2019 рік
Щорічна	108	1	1
Після звільнення	12	4	4

Також було встановлено факт несвоєчасного подання – 4 суб'єктами декларування декларацій (типи декларацій- перед звільненням, 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 несвоєчасного 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 несвоєчасного подання декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування.

Розпорядженням голови правління Держмолодьжитла від 19.10.2020 р. № 1130/11 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 2020 році уповноваженим з антикорупційної діяльності проведено три навчальних семінари з питань запобігання корупції, та взято участь у проведенні службових розслідувань.

5. Ризики

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 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 визначає такі кількісні показники ризик-апетиту до кредитного ризику:

- граничний обсяг негативно класифікованих активів у відсотках до загальних активів Держмолодьжитла в розмірі 25 %;
- граничний обсяг суми резерву під очікувані кредитні збитки у відсотках до суми кредитного портфелю Держмолодьжитла в розмірі 8 %;
- граничний обсяг негативно класифікованого активу у відсотках до фактичного залишку за кредитом окремого позичальника в розмірі 25 %.

В 2020 році визначено наступні кількісні показники:

- граничний обсяг негативно класифікованих активів у відсотках до загальних активів Держмолодьжитла в розмірі 3,1 %;
- граничний обсяг суми резерву під очікувані кредитні збитки у відсотках до суми кредитного портфелю Держмолодьжитла в розмірі 2,6 %;
- граничний обсяг негативно класифікованого активу у відсотках до фактичного залишку за кредитом окремого позичальника в розмірі 30,5 %.

Граничний обсяг негативно класифікованого активу у відсотках до фактичного залишку за кредитом окремого позичальника перевищує визначене нормативне значення, в зв'язку з тим, що до розрахунку фактичного показника включено заборгованість клієнтів, які знаходяться у зоні АТО та на території Автономної республіки Крим.

Держмолодьжитло здійснює моніторинг кредитного портфеля, під час якого забезпечує оцінку таких показників:

1) якості портфеля кредитів залежно від кількості днів прострочення боргу в розрізі:

боржників одного географічного регіону (регіонального управління);
програм та видів фінансування;

2) структури застави/забезпечення за кредитами;

3) повноти сформованих резервів під очікувані кредитні збитки відповідно до вимог МСФЗ.

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.

6. Перспективи розвитку

Перспективи подальшого розвитку установи

Постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2020 р. № 1360 внесено зміни до Постанови Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967, якими передбачено термін дії Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки.

Держмолодьжитлом визначено основні стратегічні напрямки розвитку діяльності на 2021 рік, які було затверджено на засіданні наглядової ради 05 лютого 2021 року, зокрема:

- удосконалення нормативного забезпечення реалізації програм Держмолодьжитла, зокрема в частині:

1) удосконалення механізму пільгового кредитування молоді, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 № 584;

2) удосконалення порядку ведення черговості та механізму формування відкритих реєстрів кандидатів на отримання кредитів або державної підтримки, встановлених Порядками, затвердженими постановами Кабінету Міністрів України від 27.11.2019 № 980, від 10.10.2018 № 819, від 11.05.2011 № 488;

3) удосконалення Статуту Держмолодьжитла;

4) розробка та участь у розробці інших нормативно-правових актів з питань забезпечення житлом;

5) врегулювання питання погашення кредиторської заборгованості позичальниками, на яких розповсюджується дія постанови Кабінету - Міністрів України від 30 листопада 2011 р. № 1231;

- підвищення рівня співпраці з міжнародними організаціями; ініціювання проведення конференцій з донорами щодо пошуку та залучення небюджетних джерел фінансування для реалізації проєктів Держмолодьжитла (програмне забезпечення, житлові програми, нормативне забезпечення житлової політики), в тому числі започаткування співпраці з Банком розвитку Ради Європи;

- забезпечення Держмолодьжитлом як Організацією-виконавцем високого рівня реалізації проєкту «Житлові приміщення для внутрішньо переміщених осіб», фінансування якого передбачено в рамках Німецького фінансового співробітництва з Україною за рахунок грантових коштів, наданих KfW, Франкфурт-на-Майні (далі – Проєкт), в тому числі, але не виключно:

1) забезпечення укладання договорів/угод, передбачених умовами Грантової та Проєктної угоди, що укладена між KfW, Франкфурт-на-Майні, Кабінетом Міністрів України в особі Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України та Державним фондом сприяння

молодіжному житловому будівництву та Окремої угоди до Грантової та Проектної угоди, що укладена між KfW та Держмолодьжитлом;

2) розробка спільно Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України Порядку використання грантових коштів, що затверджується Кабінетом Міністрів України;

3) розробка та прийняття внутрішніх локальних актів Держмолодьжитла з питань реалізації Проєкту;

4) забезпечення на високому рівні безпосереднього процесу/процедури надання пільгових довгострокових кредитів внутрішньо переміщеним особам на придбання житла;

5) виконання всіх обов'язків Держмолодьжитла в частині вимог щодо звітності по Проєкту;

- 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.

Голова правління

Головний бухгалтер



Сергій КОМНАТНИЙ

Наталія ПЕЧЕРСЬКА