

# CONSULTING

## AUDIT-TAX-ADVISORY

Вих. № 05-AB від 30.03.2018 р.

### **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

#### **I. Звіт з аудиту фінансової звітності**

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

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

#### **Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі - Фонд) (код ЄДРПОУ 20033504; місцезнаходження: 03037, м. Київ, Солом'янський район, вул. Максима Кривоноса, 2-А), що складається з Балансу (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2017 р. і Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіту про власний капітал, Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, а також Примітки до фінансової звітності, включаючи стислий виклад важливих аспектів облікової політики.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2017 р. та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

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

В активах Фонду станом на 31.12.2017 р. обліковується довгострокова дебіторська заборгованість за виданими позиками в сумі 1 141 503 тис. грн. (станом на 31.12.2016 р. - в сумі 1 045 958 тис. грн.), яка відповідно до затвердженої Фондом Облікової політики мала бути первісно визнана за амортизованою собівартістю, із застосуванням методу ефективного відсотка, з регулярною подальшою амортизацією будь-якого дисконту та мінус будь-яке зменшення (прямо чи через застосування рахунку резервів), внаслідок зменшення корисності.

В порушення п. 9 МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка», дисконтування за методом ефективної ставки при первісному визнанні проведено не було, амортизацію такого дисконту не проведено.

Крім того, у зв'язку з втратою контролю над частиною власних активів на суму 163 990 тис. грн. станом на 31.12.2017 р. (станом на 31.12.2016 р. - 163 275 тис. грн.), які знаходяться на окупованих територіях АР Крим, Донецької та Луганської області, Фонд не провів знецінення зазначених активів, включаючи відповідну частину дебіторської заборгованості за виданими позиками в сумі 140 434 тис. грн. Дані факти мали суттєвий, але не всеохоплюючий вплив на розмір активів Фонду та результати його діяльності за період.

У зобов'язаннях Фонду станом на 31.12.2017 р. обліковується довгострокова кредиторська заборгованість перед Державним казначейством України за отриманими позиками в сумі 908 016 тис. грн. (станом на 31.12.2016 р. - в сумі 840 367 тис. грн.), яка відповідно до затвердженої Фондом Облікової політики мала бути первісно визнана за амортизованою собівартістю, із застосуванням методу ефективного відсотка, з регулярною подальшою амортизацією будь-якого дисконту. В порушення п. 9 МСБО 39, дисконтування за методом ефективної ставки при первісному визнанні проведено не було, амортизацію такого дисконту не проведено., що мало суттєвий, але не всеохоплюючий вплив на розмір зобов'язань Фонду та результати його діяльності за період

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА) та підготували Звіт незалежного аудитора згідно до Методичних рекомендацій щодо аудиторських звітів, що подаються до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері фінансових послуг, за результатами аудиту річної звітності та звітних даних фінансових установ за 2017 рік. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду згідно з етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту - це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

### **1.Формування (зміна) статутного (складеного/пайового) капіталу фінансової установи**

Згідно з р. 8 п. 10 Постанови КМУ «Питання Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» від 26.10.2000 р. № 1604, зі змінами, внесеними Постановою КМУ від 11.05.2017 р. № 316, розмір статутного капіталу Фонду складає 301 355 тис. грн. Розмір несплаченого статутного капіталу складає 21 812 тис. грн. Сплата у 2017 році

№ з/п	Дата сплати	№ платіжного документа	Сума
1	2	3	4
1	23.01.2017	18	6 000 000,00
2	09.02.2017	46	1 000 000,00
3	05.07.2017	422	10 300 000,00
4	12.07.2017	468	1 300 000,00
5	21.08.2017	590	1 000 000,00
6	07.09.2017	635	3 000 000,00

№ з/п	Дата сплати	№ платіжного документа	Сума
1	2	3	4
7	06.10.2017	784	1 300 000,00
8	13.11.2017	890	1 000 000,00
9	30.11.2017	962	3 100 000,00
10	21.12.2017	1082	3 766 500,00
11	28.12.2017	1172	2 544 400,00
Всього:			34 310 900,00

## 2. Судові позови

Фонд протягом року брав участь у 124 справах, що розглядались судами різних інстанцій. Понад 60 відсотків судових справ є справами про стягнення заборгованості за кредитними договорами. Повернення грошових коштів від позичальників сприятиме підвищенню рівня ліквідності балансу Фонду. За поясненнями управлінського персоналу Фонду, що надані аудиторам, станом на кінець 2107 року немає підстав коригувати раніше визнані доходи та витрати, пов'язані із судовими справами, окрім тих, що розкриті у розділі «Ефект змін в обліковій політиці, облікових оцінках та виправлення суттєвих помилок» Приміток до фінансової звітності.

## 3. Знецінення активів

У звітному періоді, згідно з обліковою політикою, обліковим персоналом було проведено знецінення активів: необоронних активів (нематеріальних активів - 19 тис. грн., основних засобів - 84 тис. грн.), дебіторської заборгованості (заборгованість за кредитами клієнтів - 154 тис. грн., інших активів - 1117 тис. грн.), що знайшло розкриття у Примітках 7, 9, 10 до фінансової звітності.

## Інші питання

До іншої інформації Фонд відносить розрахунок коефіцієнтів та фінансових нормативів, проведений згідно з Розпорядженням Нацкомфінпослуг «Про затвердження Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю» від 24.06.2004 р. № 1225.

Аудитори звертають увагу, що це Розпорядження втратило чинність та з 21.11.2017 р. діє 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, затверджене Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 08.08.2017 р. № 3386.

Аудитори звертають увагу, що при розрахунку коефіцієнта абсолютної ліквідності мають враховуватися грошові кошти та поточні зобов'язання. За п. 6 МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів», грошові кошти складаються з готівки в касі і депозитів. Сума депозиту 1300 тис. грн. не була врахована при розрахунку коефіцієнта абсолютної ліквідності. Аудитори вважають, що для розрахунку співвідношення залучених та власних коштів Фонду слід використовувати фінансову звітність з урахуванням звітності регіональних управлінь.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності, нашою відповідальністю є необхідність ознайомитися з іншою інформацією та при цьому ми розглянули, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або

нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

## **Інформація щодо річних звітних даних**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація за I півріччя 2017 р. включає:

- Загальну інформацію про кредиту установу;
- Звітні дані про фінансову діяльність кредитної установи;
- Звітні дані про склад активів та пасивів кредитної установи;
- Звітні дані про доходи і витрати кредитної установи;
- Звітні дані про кредитну діяльність кредитної установи;
- Звітні дані про поділені за ступенем ризику активи кредитної установи, що сформовані у відповідності до Порядку складання та подання звітності кредитними установами, який затверджено розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (надалі - Нацкомфінпослуг) від 19.02.2007 р. № 6832.

Інша інформація за III-IV квартал 2017 р. Фонду включає:

- Довідку про обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг;
- Довідку про обсяг та кількість наданих фінансових послуг за договорами позики (кредиту), що підготовлені відповідно до Порядку надання звітності фінансовими компаніями, фінансовими установами - юридичними особами публічного права, довірчими товариствами, а також юридичними особами - суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але мають визначену законами та нормативно-правовими актами Держфінпослуг або Нацкомфінпослуг можливість надавати послуги з фінансового лізингу, затвердженого Розпорядженням Державної комісії з регулювання ринку фінансових послуг України від 27.01.2004 р. № 27 зі змінами і доповненнями.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включати до звіту.

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ, ЗА ФІНАНСОВІ ЗВІТИ**

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

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

цьому.

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

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно 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 твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю; отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю; оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і 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 компанії 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 компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;

оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

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

З переліку питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо 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.

Крім інформації, яку викладено у розділах «Основа для думки із застереженням» та «Ключові питання аудиту», ми звернули увагу тих, кого наділено найвищими повноваженнями, до наступних питань:

існування певної невідповідності вимогам МСФЗ, МСБО та Положенню про облікову політику щодо відображення депозитних коштів у складі поточних фінансових інвестицій; обліку у складі основних засобів об'єктів, які не відповідають критеріям визнання як основні засоби; обліку запчастин у складі незавершених капітальних інвестицій;  
щодо обліку заборгованості перед Державною казначейською службою; щодо обліку активів, зобов'язань і капіталу в зоні АТО.

## **II. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів**

З метою виявлення відповідного застосування Фондом положень законодавчих і нормативних актів, аудитором були зроблені запити управлінському персоналу щодо дотримання вимог, викладених в п. 1, п. 5, п. 9 р. IV Методичних рекомендацій щодо аудиторських звітів, що подаються до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері фінансових послуг, за результатами аудиту річної звітності та звітних даних фінансових установ за 2017 рік, та проведено тестування інформації, наданої управлінським персоналом. Аудитори не отримали будь-яких свідчень щодо фактів, які б свідчили б про можливість суттєвого недотримання Фондом у своїй діяльності законодавчих і нормативних актів, з урахуванням викладеного нижче.

Вибірковий характер перевірки не дав змоги отримати достатню кількість підтверджень щодо інформації за п. 1.6, п. 1.7, п. 5.3 р. IV Розпорядження від 01.02.2018 р. № 142, яка стосується регіональних управлінь Фонду, які, однак, не вплинули на показники фінансової звітності та нашу думку щодо неї, а саме:

- 1) відповідність приміщень, у яких здійснюється фінансовою установою 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;
- 2) розміщення фінансовою установою інформації про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем);
- 3) надання фінансовою компанією фінансових послуг на підставі договору, який відповідає вимогам ст. II Закону України «Про споживче кредитування» від 15.11.2016 р. № 1734VIII, ст. 1056 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 р. № 435-IV та положенням правил надання фінансових послуг фінансовою компанією.

Баланс (Звіт про фінансовий стан) на  
31 грудня 2017 р.

Форма №1 Код за ДКУДІ 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	18 779	30 262
первісна вартість	1001	19 009	30 604
накопичена амортизація	1002	230	342
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	1 176	1 720
первісна вартість	1011	2 052	2 927
знос	1012	876	1 207
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	1 045 958	1 141 503
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	1 065 913	1 173 485
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	430	467
Виробничі запаси	1101	-	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	ПОЗ	-	-
Товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	1 568	1 252
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	61	90
з бюджетом	1135	3	2
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	3 597	4 132
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	25 541	37 540
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	1 300
Гроші та їх еквіваленти	1165	16 728	12 191
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	16 728	12 191
Витрати майбутніх періодів	1170	2 581	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:	1181	-	-
резервах довгострокових зобов'язань			
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184		-
Інші оборотні активи	1190	16	11
Усього за розділом II	1195	50 525	56 985
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200		321
Баланс	1300	1 116 438	1 230 791

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	273 355	301 355
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	264
Додатковий капітал	1410	18 733	30 264
Емісійний дохід	1411	-	
Накопичені курсові різниці	1412	-	
Резервний капітал	1415	-	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	4 271	6 400
Неоплачений капітал	1425	( 28 123 )	( 21 812 )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	268 236	316 471
II, Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредит банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	840 367	908 016
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	9	9
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531		
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532		-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	840 376	908 025
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями			
	1610		
товари, роботи, послуги	1615	359	292
розрахунками з бюджетом	1620	22	18
у тому числі з податку на прибуток	1621	3	3
розрахунками зі страхування	1625	2	2
розрахунками з оплати праці	1630	86	40
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	1 549	1 962
Доходи майбутніх періодів	1665	119	97
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	5 689	3 884
Усього за розділом III	1695	7 826	6 295
IV. Зобов'язання пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	
V. Чиста вартість активів не державного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	1 116 438	1 230 791

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за Рік 2017 р.**

Форма N2 Код за ДКУД 1801003

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	<b>2000</b>	<b>35 623</b>	<b>28 088</b>
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)	<b>2050</b>	( - )	( - )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	<b>2090</b>	<b>35 623</b>	<b>28 088</b>
збиток	<b>2095</b>	( - )	( - )
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	<b>2120</b>	<b>13 907</b>	<b>11 229</b>
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	<b>2130</b>	( 45 824 )	( 37 277 )
Витрати на збут	<b>2150</b>	( - )	( - )
Інші операційні витрати	<b>2180</b>	( 1 602 )	( 386 )
у тому числі:	2181		
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	<b>2190</b>	<b>2 104</b>	<b>1 654</b>
збиток	<b>2195</b>	( - )	( - )
Доход від участі в капіталі	<b>2200</b>	-	-
Інші фінансові доходи	<b>2220</b>	<b>65</b>	-
Інші доходи	<b>2240</b>	<b>75</b>	<b>106</b>
у тому числі:	2241		-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	<b>2250</b>	( - )	( - )
Втрати від участі в капіталі	<b>2255</b>	( - )	( - )
Інші витрати	<b>2270</b>	(115 )	( 85 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	2 129	1 675
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
	2305	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування			
<b>Чистий фінансовий результат: прибуток</b>	2350	2 129	1 675
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	264	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	264	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	264	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	2 393	1 675

**III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ**

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	2 098	1 148
Витрати на оплату праці	2505	32 598	24 071
Відрахування на соціальні заходи	2510	7 112	5 288
Амортизація	2515	407	475
Інші операційні витрати	2520	5211	6 681
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	47 426	37 663

**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	-	-

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за Рік 2017 р.**

Форма N3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	34 788	33 872
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	318 652	12 525
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	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	84 661	77 753
Інші надходження	3095	1 326	228 942
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	( 13 224 )	( 13 864 )
Праці	3105	( 26 030 )	( 21 436 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 7 037 )	( 5 299 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 6517 )	( 3 635 )
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	( 212 869 )	( 143 568 )
Інші витрачання	3190	( 210 361 )	( 180 069 )
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-36 611	-14 779
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих: відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( 1300 )	( - )
необоротних активів	3260	( 937 )	( 423 )
Виплати за деривативами	3270	( - )	( - )
Витрачання на надання позик	3275	( - )	( - )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( )	( )
Інші платежі	3290	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>-2 237</b>	<b>-423</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	34311	24 000
Отримання позик	3305	10	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( - )	( - )
Погашення позик	3350	10	-
Сплату дивідендів	3355	( - )	( - )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( - )	( - )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( - )	( - )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( - )	( - )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( - )	( - )
Інші платежі	3390	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>34311</b>	<b>24 000</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>-4 537</b>	<b>8 798</b>
Залишок коштів на початок року	3405	16 728	7 930
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	12 191	16 728

Звіт про власний капітал за  
Рік 2017 р.

Форма №4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрова ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін - ках	Додат ковий капітал	Резер вний капітал	Нерозпо ділений прибуток (непокри тий збиток)	Неоплаче ний капітал	Вилу чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	273 355	.	18 733		4 328	(28 123)	.	268 293
Коригування: Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	(57)	-	-	(57)
Інші зміни	4090		-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	273 355	.	18 733	.	4 271	(28 123)	.	268 236
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					2 129			2 129
Інший сукупний дохід за звітний період	4110		264						264
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	264	-	-	-	-	-	264
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 (цілевих) 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					6311		34311
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
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		*	11 531	-		-	-	11 531
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291								
Разом змін у капіталі	4295	28 000	264	11 531	-	2 129	6311	-	48 235
Залишок на кінець року	4300	301 355	264	30 264	-	6 400	(21 812)	-	316 471

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

Примітки до фінансової звітності по Міжнародним стандартам фінансової звітності зарік, який закінчився 31 грудня 2017 року.

**Звіт про фінансовий стан (Балансі)  
на 31 грудня 2017 року  
(число, місяць, рік)**

(тис. гри.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	5;7	30 262	18 779
Основні засоби	5;7	1 720	1 176
Інвестиційна нерухомість	5		
Довгострокова дебіторська заборгованість	5;9	1 141 503	1 045 958
Інші необоротні активи			
<b>Усього необоротних активів</b>		1 173 485	1 065 913
<b>Оборотні активи</b>			
Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття	12	321	
Запаси	5;11	467	430
Дебіторська заборгованість за кредитами	5;9	30 433	21 726
Дебіторська заборгованість за нарахованими доходами	5; 10	4 132	3 597
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	10	90	2642
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	10	2	3
Інша дебіторська заборгованість	10	8 359	5 383
Поточні фінансові інвестиції	8	1 300	
Грошові кошти та їх еквіваленти	5;8	12 191	16 728
Інші оборотні активи		11	16
<b>Усього оборотних активів</b>		57 306	50 525
<b>Усього активів</b>		1 230 791	1 116 438



<b>ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ</b>			
Статутний капітал	5; 16	301 355	273 355
Інший додатковий капітал	5;16	30 528	18 733
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	5;16	6 400	4 271
Неоплачений капітал	5;16	(21 812)	(28 123)
<b>Усього власного капіталу</b>		316 471	268 236
<b>(ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>			
<b>(Довгострокові зобов'язання</b>			
(Довгострокові займи			
Інші довгострокові зобов'язання	13	908 016	840 367
Довгострокові забезпечення			
Цільове фінансування		9	9
<b>Усього довгострокових зобов'язань</b>		908 025	840 376
<b>Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові займи			
Кредиторська заборгованість за 1 товари, роботи, послуги	15	292	359
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	15	18	22
Кредиторська заборгованість зі страхування		2	2
Кредиторська заборгованість з оплати праці	15	40	86
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами			
Поточні забезпечення	14	1 962	1 549
Доходи майбутніх періодів		97	119
Інші поточні зобов'язання	15	3 884	5 689
<b>Усього зобов'язань</b>		6 295	7 826
<b>Усього зобов'язань та власного капіталу</b>		1 230 791	1 116 438



**Звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід**  
**(Звіт про фінансові результати)**  
**за 2017 рік**

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	17	35 623	28 088
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)			
<b>Валовий:</b>		35 623	28 088
прибуток			
збиток			
Інші операційні доходи	17	13 907	11 229
Адміністративні та інші операційні витрати	18	(47 426)	(37 663)
Витрати на збут			
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток		2 104	1 654
збиток			
Доход від участі в капіталі			
Інші фінансові доходи		65	
Інші доходи	17	75	106
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів			
Фінансові витрати			
Втрати від участі в капіталі			
Інші витрати	18	(115)	(85)
Прибуток(збиток) від впливу інфляції на монетарні статті			
<b>Фінансовий результат оподаткування:</b>			
прибуток		2 129	1 675
[збиток			
[Витрати (дохід) з податку на прибуток			
Прибуток(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування			
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			



прибуток		2 129	1 675
збиток			

### **ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД:**

СТАТТІ, ЩО НЕ БУДУТЬ РЕКЛАСИФІКОВАНІ В ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК			
Переоцінка основних засобів та нематеріальних активів	16	264	
Переоцінка фінансових інструментів			
Інший сукупний дохід			

### **СТАТТІ, ЩО БУДУТЬ РЕКЛАСИФІКОВАНІ В ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК**

Інший сукупний дохід			
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>			
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом			
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>			
<b>Усього сукупного доходу за рік</b>		264	
<b>ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ:</b>			
Матеріальні витрати		2 098	1 148
Витрати на оплату праці		32 598	24 071
Відрахування на соціальні заходи		7 112	5 288
Амортизація		407	475
Інші операційні витрати	18	5 211	6 681
<b>Усього витрат</b>		47 426	37 663
<b>Прибуток/(збиток), що належить:</b>			
власникам:			
неконтрольованим долям			
<b>Усього совокупний дохід, який належить:</b>			
власникам:			
неконтрольованим долям			
Прибуток на акцію			
Базова			
Розбавлена			

## Звіт про зміни у власному капіталі (Звіт про власний капітал) за 2017 рік

Найменування статті	Примітки	Зареєстрований (статутний) капітал	емісійні різниці та інший додатковий капітал	неоплачений статутний капітал	резервні та інші фонди	резерви переоцінки	нерозподілений прибуток	усього
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Залишок на кінець періоду, що передує попередньому періоду (до перерахунку)		273 355	18 733	(28 123)			4 328	268 293
Вплив змін облікової та вплив переходу на нові та/або переглянуті стандарти і тлумачення								
Виправлення помилок	5						(57)	(57)
Інші зміни								
Скоригований залишок на початок попереднього періоду		273 355	18 733	(28 123)			4 271	268 236
Чистий прибуток/(збиток) за рік	16						2 129	2 129
Усього сукупного доходу								
Інший сукупний дохід за звітний період								
Переоцінка необоротних активів			264					
Переоцінка фінансових інструментів								
Інший сукупний дохід								
Розподіл прибутку:								
Дивіденди								
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу								
Відрахування до резервного капіталу								
Внески учасників:								
Внески до капіталу	16	28 000		6311				34 311
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства								
Інші зміни в капіталі	16		11 795					11 795
Разом змін у капіталі		28 000 11 795		6311			2 129	48 235
Залишок на кінець звітного періоду		301355	30 528	(21 812)			6 400	316471

**Звіт про рух грошових коштів за прямим методом  
за 2017 рік**

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
<b>ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ОПЕРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			
Отримання процентів		34 788	32 872
Надходження від надання посередницьких послуг зі страхування			
Інші отримані операційні доходи			
Повернення податків і зборів			
Цільового фінансування		318 652	12 525
Надходження (повернення) авансів від покупців і замовників			
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках			
Надходження від боржників неустойки(штрафів, пені)			
Надходження від повернення позик		84 661	77 753
Інші надходження		1 326	228 942
Витрачання, сплачені на:			
Товарів(робіт, послуг)		(13 224)	(13 864)
Утримання персоналу		(26 030)	(21 436)
Відрахувань на соціальні заходи		(7 037)	(5 299)
Зобов'язань з податку на прибуток			
Зобов'язань з інших податків і зборів		(6 517)	(3 635)
Оплату ( повернення) авансів			
Витрачання фінансових установ на надання позик		(212 869)	(143 568)
Інші витрачання		(210 361)	(180 069)
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/ (використані) від операційної діяльності</b>		<b>(36 611)</b>	<b>(14 779)</b>
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/ (використані) від</b>			

<b>операційної діяльності</b>			
<b>ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			
Надходження від реалізації фінансових інвестицій			
Витрачання на придбання фінансових інвестицій	8	(1 300)	
Придбання основних засобів		(937)	(423)
Надходження від реалізації основних засобів			
Придбання нематеріальних активів			
Надходження від вибуття нематеріальних активів			
Дивіденди, що отримані			
Відсотки, що отримані			
Інші надходження			
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/(використані) від інвестиційної діяльності</b>		(2 237)	(423)
<b>ГРОШОВІ КОШТИ ВІД ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>			
Надходження від власного капіталу		34 311	24 000
Отримання позик		10	
Інші надходження			
Погашення позик		10	
Витрачання на сплату відсотків			
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди			
Інші платежі			
<b>Чисті грошові кошти, що отримані/(використані) від фінансової діяльності</b>		34311	24 000
Чисте збільшення/(зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів		(4 537)	8 798
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду</b>	8	16 728	7 930
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду</b>	8	12 191	16 728

**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.

Дата внесення змін до установчих документів: в 2017 році Постановою Кабінету Міністрів України № 316 від 11.05.2017 року внесено зміни до Статуту Держмолодьжитла, якими передбачено збільшення статутного капіталу установи до 301 355 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).

Основні види діяльності: інші види кредитування.

За 2017 рік Держмолодьжитлом видано 568 кредитів на загальну суму: 266 811 тис. грн. в т.ч.

За рахунок статутного капіталу - 63 559 тис. грн.;

За рахунок державного бюджету - 31 804 тис. грн.

За рахунок місцевих бюджетів - 171 448 тис. грн.

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

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

безробіття і підвищити зростання прибутків населення. Ця проблема могла б вирішитись за рахунок правильного визначення масштабних державних інвестиційних програм і створення спеціалізованих інститутів, що безпосередньо запускали і здійснювали ці програми. Такою інституцією, що може ефективно реалізовувати державні інвестиційні програми в галузі будівництва житла, має стати Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».

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

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

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

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

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

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

##### **4.1. 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.

#### 4.2. 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.

#### 4.3. Інші події:

недотримання вимог до рівня капіталу або інших законодавчих чи нормативних вимог;

незавершені судові або регуляторні провадження проти суб'єкта господарювання, які у випадку їх задоволення можуть призвести до претензій, які суб'єкт господарювання з великою вірогідністю не зможе задовольнити;

зміни у законах чи нормативних актах або урядовій політиці, що, за очікуванням, негативно вплинуть на суб'єкт господарювання;

відсутність страхування чи недостатнє страхування від катастроф у разі їх настання.

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

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

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

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

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

- Вінницьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Волинське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Дніпропетровське регіональне управління Держмолодьжитла;
- Донецьке регіональне управління Держмолодьжитла;
- Житомирське регіональне управління Держмолодьжитла;

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

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

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

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

### **Нематеріальні активи**

Обліковою політикою Держмолодьжитло обрав модель оцінки нематеріальних активів за собівартістю. Така модель обліку передбачає, що після первісного визнання як активу об'єкт нематеріальних активів обліковується за його собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Нематеріальний актив визнається активом тільки, якщо: є ймовірність того, що установа в майбутньому отримуватиме економічні вигоди від використання активу;

собівартість активу можна достовірно оцінити.

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

Для цілей обліку нематеріальні активи класифікують за групами.

В Держмолодьжитлі застосовуються такі групи нематеріальних

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

Первісна оцінка вартості нематеріального активу здійснюється за собівартістю.

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

права користування природними ресурсами - з невизначеним терміном  
права на використання комп'ютерних програм та інші авторські права- 2-5 років;

ліцензії на види діяльності та інші нематеріальні активи- до 5 років;

Амортизація нематеріальних активів відображається в складі адміністративних витрат.

Оскільки строки корисного використання та метод амортизації нематеріальних активів ґрунтуються на попередніх оцінках, вони, у разі необхідності переглядаються, наприклад під час проведення щорічної інвентаризації (не пізніше 1 листопада).

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 на 1 листопада та за оперативної необхідності підрозділ, який згідно з компетенцією використовує нематеріальний актив у своїй діяльності, визначає, чи існують ознаки того, що корисність активу може зменшитися. Збиток від зменшення корисності визнається як витрати періоду.

Під час проведення інвентаризації станом на 1 листопада 2017 року не було виявлено ознак зменшення корисності нематеріальних активів ( прав користування земельними ділянками) з невизначеним строком корисного використання, тому зменшення корисності (знецінення) не проводилось.

Нематеріальні активи з обмеженим правом власності у Держмолодьжитла відсутні.

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

### **Основні засоби.**

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

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

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

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

обліку:

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

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

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

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

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

Амортизація основних засобів відображається в складі адміністративних витрат.

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

Справедливою вартістю об'єктів основних засобів вважається їхня ринкова вартість, визначена експертною оцінкою. Переоцінку об'єктів основних засобів для цілей бухгалтерського обліку може проводити тільки професійний оцінювач. Частота переоцінок залежить від коливань справедливої вартості об'єктів, що переоцінюються.

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

Основні засоби з обмеженим правом власності у Держмолодьжитла відсутні.

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

## **Запаси**

Для цілей обліку запаси класифікуються за групами, що мають однакове

призначення та однакові умови використання.

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

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

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

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

Запаси з обмеженим правом власності у Держмолодьжитла відсутні.

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

### **Фінансові інструменти**

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

Фінансовий актив - це всякий актив, який є:

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

Фінансові зобов'язання - це всяке 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 всякий контракт, який посвідчує остаточну долю в активах підприємства після відрахування всіх його зобов'язань.

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

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

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

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

Держмолоджитло припиняє визнання фінансового активу тоді, коли:

- строк дії контрактних прав на грошові потоки від фінансового активу закінчується, або

- установа передає фінансовий актив і це передавання кваліфікується для припинення визнання.

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

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

Дебіторська заборгованість визнається активом, якщо:

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

Зобов'язання визнається, якщо:

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

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

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

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

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

Розрахунок резерву іншої дебіторської заборгованості розраховується у відношенні сумнівної заборгованості.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Розшифровка та склад дебіторської та кредиторської заборгованостей наведені відповідно у Примітці 9 та Примітках 13 та 15.

#### **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.**

x

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 14. **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 16 (таблиці 16.1-16.3) та ефективності управління капіталом наведена в Примітці 19.

#### **Визнання доходів і витрат.**

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

Держмолодьжитло визнає дохід, якщо: існує ймовірність того, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надійдуть до установи;

сума доходу може бути достовірно оцінена.

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

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

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

молодим сім'ям та садиноким 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;

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 17( таблиці 17.1-17.4)

**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 18( таблиці 18.1-18.4)

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

В звітному періоді було проведені такі виправлення помилок, які були допущені в попередньому періоді (2016 році):

- сторнування нарахованих у 2016 році відсотків за кредитами, наданими за рахунок статутного капіталу (застосування пільгового періоду при нарахуванні відсотків учаснику антитерористичної операції) в сумі 115 тис. грн.
- сторнування суми витрат по судовому збору відповідно до рішення суду - 41 тис.грн.
- сторнування витрат помилково нарахованого резерву відпусток - 14 тис. грн.
- сторно витрат по нарахованій амортизації основного засобу, який знаходиться на території АТО- 3 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 - (112) тис.грн.

- основні засоби в сумі 3 тис.грн.;
- дебіторська заборгованість за розрахунками за нарахованими доходами в сумі (115) тис.грн.;

Пасив- (112) тис.грн.

- нерозподілений прибуток(непокритий збиток) - (57) тис.грн.;
- інші поточні зобов'язання в сумі (55) тис.грн.

**в Звіті про прибутки та збитки:**

- Чистий дохід від реалізації продукції- (115) тис.грн;
- Адміністративні витрати- (58) тис.грн.

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

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

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

Станом на 31 грудня 2017 року було опубліковано нові стандарти МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід від договорів з клієнтами» обов'язкові до застосування з 01 січня 2018 року.

Також видано МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда», який замінить МСБО (IAS) 17 «Оренда» та обов'язковий до застосування з 2019 року. Держмолодьжитло

застосовує вимоги цього стандарту, починаючи з 01 січня 2018 року.

## Примітка 7. Основні засоби та нематеріальні активи

Таблиця 7.1. Нематеріальні активи

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Права користування майном	Права на використання комп'ютерних програм та інші авторські права	Ліцензії на види діяльності та інші нематеріальні активи	Право на використання активу (об'єкт оренди)	Незавершені капітальні вкладення в нематеріальні активи	Усього
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Балансова вартість на початок попереднього періоду:						
1.1	Первісна (переоцінена) вартість	13 897	564	125	0	0	14 586
1.2	Знос на початок попереднього періоду	1	140	33			174
3	Надходження		6				6
4	Капітальні інвестиції на вдосконалення нематеріальних активів						
5	Вибуття	3	2	52			57
6	Амортизаційні відрахування		94	18			112
7	Зменшення корисності						
8	Відновлення корисності						
9	Переоцінка	4 530					4530
9.1	Переоцінка первісної вартості						
9.2	Переоцінка зносу						
10	Балансова вартість на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду):	18 423	334	22	0	0	18 779
10.1	Первісна (переоцінена) вартість	18 423	561	25			19 009
10.2	Знос на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду)		227	3			230
11	Надходження		55	125			
12	Капітальні інвестиції на добудову основних засобів та вдосконалення нематеріальних активів		83				
13	Інші переведення						
14	Вибуття						

15	Амортизаційні відрахування		98	4			102
16	Зменшення корисності			19			19
17	Відновлення корисності						
18	Переоцінка						
18.1	Переоцінка первісної вартості	11 341					
18-2	Переоцінка зносу						
19	Інші зміни						
20	Балансова вартість на кінець звітного періоду	29 764	374	124			30 262
20.1	Первісна (переоцінена) вартість	29 764	691	149			30 604
20.2	Знос на кінець звітного періоду		317	25			342

Таблиця 7.2 Основні засоби

Рядок	Найменування статті	Земельні ділянки	Будівлі, споруди та передавальні пристрої	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	Інші основні засоби	Незавершені капітальні вкладення в основні засоби	Усього
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11
1	Балансова вартість на початок попереднього періоду:	0	530	569	87	44	0		1230
1.1	Первісна (переоцінена) вартість		567	1 340	172	144	1		2 224
1.2	Знос на початок попереднього періоду		37	771	85	100	1		994
3	Надходження			290		11	1		302
4	Капітальні інвестиції на добудову основних засобів								
5	Переведення до необоротних активів, утримуваних для продажу, та активів групи вибуття								
6	Інші переведення			-30		-5	35		0
7	Вибуття			51	2	1			54
8	Амортизаційні відрахування		58	200	27	19	1		305
9	Зменшення корисності								
10	Відновлення корисності								
11	Переоцінка								
11.1	Переоцінка первісної вартості								
11.2	Переоцінка зносу								
12	Інші зміни								
13	Балансова вартість на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду):	0	472	578	58	30	36		1173
13.1	Первісна (переоцінена)		567	1082	168	151	84		2052



	вартість							
13.2	Знос на кінець попереднього періоду (на початок звітного періоду)	95	504	110	121	48		879
14	Надходження	516	619		10	84		1 229
15	Капітальні інвестиції на добудову основних засобів		20					20
16	Переведення до необоротних активів, утримуваних для продажу, та активів групи вибуття	321						321
17	Інші переведення							
18	Вибуття		80					
19	Амортизаційні відрахування	37	232	26	10			305
20	Зменшення корисності		46		4	34		84
21	Відновлення корисності							
22	Переоцінка							
22.1	Переоцінка первісної вартості							
22.2	Переоцінка зносу							
23	Інші зміни							
24	Балансова вартість на кінець звітного періоду	630	939	32	26	93		1 720
24.1	Первісна (переоцінена) вартість	762	1 641	168	161	195		2 927
24.2	Знос на кінець звітного періоду	132	702	136	135	102		1 207

## 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	12 191	16 728
2	Кошти на рахунках банків України, в т.ч.	12 191	16 728
2.1.	Кошти на рахунках Державного казначества	2 674	9 116
3	Усього грошових коштів та їх еквівалентів	12 191	16 728

Таблиця 8.2. Поточні фінансові інвестиції

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
-------	---------------------	----------------	-------------------



1	2	3	4
1	Кошти, розміщені на депозитних рахунках в банках України	1 300	0
2	Усього	1 300	0

### Примітка 9. Кредити та заборгованість клієнтів

Таблиця 9.1 Довгострокова заборгованість клієнтів

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кредити, що надані за рахунок коштів державного т місцевого бюджетів, в т.ч.	871 893	815 503
1.1	Кредити фізичних осіб	871 893	815 503
1.2.	Кредити юридичних осіб		
2	Кредити, що надані за рахунок статутного капіталу, в т.ч.	269 389	230 455
2.1	Кредити фізичних осіб	269 389	230 455
2.2	Кредити юридичних осіб		
3	Кредити, що надані за рахунок інших коштів, в т.ч.	221	
3.1	Кредити фізичних осіб	221	
3.2	Кредити юридичних осіб		
4	Усього кредитів	1 141 503	1 045 958

Таблиця 9.2 Поточна заборгованість клієнтів

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Кредити, що надані за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, в т.ч.	29 113	20 721
1.1	Кредити фізичних осіб	29 113	20 721
1.2.	Кредити юридичних осіб		
2	Кредити, що надані за рахунок статутного капіталу, в т.ч.	3910	3441
2.1.	Кредити фізичних осіб		
2.2.	Кредити юридичних осіб		
3	Кредити, що надані за рахунок інших коштів, в т.ч.		
3.1	Кредити фізичних осіб		
3.2	Кредити юридичних осіб		
4	Усього кредитів	33 023	24 162



5	Резерв під поточну заборгованість	2590	2436
6	Усього поточної заборгованості за мінусом резервів	30 433	21 726

Таблиця 9.3. Аналіз зміни резервів під заборгованість за кредитами за звітний період

(тис. грн.)				
Рядок	Рух резервів	Кредити, що надані юридичним особам	Кредити, що надані фізичним особам	Усього
1	2	3	4	5
1	Залишок резерву за станом на початок періоду		2 436	2 436
2	(Збільшення)/зменшення резерву під знецінення протягом періоду		154	154
3	Списання безнадійної заборгованості за рахунок резерву			
4	Залишок резерву за станом на кінець періоду		2 590	2 590
5	Усього кредитів та заборгованості клієнтів без резервів		1 171 936	1 171 936

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

Рядок	Рух резервів	Кредити, що надані юридичним особам	Кредити, що надані фізичним особам	Усього
1	2	3	4	5
1	Незабезпечені кредити		126 268	126 268
2	Кредити, що забезпечені		1 045 668	1 045 668

Таблиця 9.5. Аналіз кредитної якості кредитів за звітний період

(тис. грн.)				
Рядок	Найменування статті	Кредити, що надані юридичним особам	Кредити, що надані фізичним особам	Усього
1	2	4	5	6
i. 1	Непрострочені та незнецінені:		1 142 556	1 142 556
2	Прострочені, але незнецінені:		29 380	29 380
2.1	із затримкою платежу до 30 дня		3	3
2.2	із затримкою платежу від 31 до 60 днів		87	87
2.3	із затримкою платежу від 61 до 90 днів		138	138



2.4	із затримкою платежу від 91 до 180 днів		1 779	1 779
2.5	із затримкою платежу більше ніж 180 днів		27 373	27 373
3	Знецінені кредити, які оцінені на індивідуальній основі:		2590	2590
3.1	із затримкою платежу до 30 дня		19	19
3,	із затримкою платежу від 31 до 60 днів		19	19
I 3.3	із затримкою платежу від 61 до 90 Днів		17	17
I 3.4	із затримкою платежу від 91 до 180 днів		48	48
3.5	із затримкою платежу більше ніж 180 днів		2487	2487
4	Загальна сума кредитів до вирахування резервів		1 174 526	1 174 526
5	Резерв під знецінення за кредитами		2590	2590
6	Усього кредитів за мінусом резервів		32 975	32 975

#### Примітка 10. Інші активи

Таблиця 10.1. Інші активи

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
	Дебіторська заборгованість за нарахованими відсотками	5 589	4 798
2	Передоплата за послуги	70	61
3	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2	3
4	Інші активи	9 220	5 383
5	Витрати майбутніх періодів	20	2 581
6	Резерв під інші активи	2318	1 201
7	Усього інших активів за мінусом резервів	12 583	11 625



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	1201			
2	(Збільшення)/зменшення резерву під знецінення протягом періоду	256			861
3	Списання безнадійної заборгованості за рахунок резерву				
4	Залишок за станом на кінець періоду	1457			861

**Примітка 11. Запаси**

Таблиця 11.1. Запаси

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Сировина та матеріали	44	41
2	Паливо	99	68
3	Запасні частини	239	62
4	Інші матеріали	52	165
5	Малоцінні та швидкозношувальні предмети	33	94
6	Усього	467	430

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

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	3
1	Сировина та матеріали	242
2	Паливо	452
3	Запасні частини	57
4	Інші матеріали	275
5	Малоцінні та швидкозношувальні предмети	318
6	Усього	1 343



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

Таблиця 12.1 Необоротні активи, утримування 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	-
2	Усього необоротних активів, утримуваних для продажу	321	-

**Примітка 13. Довгострокові зобов'язання**

Таблиця 13.1 Довгострокові зобов'язання

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Довогострокова заборгованість перед державним та місцевими бюджетами за виданими кредитами, в т.ч.	908 016	840 367
1.1	За рахунок державного бюджету	430 463	463 548
1.2	За рахунок місцевих бюджетів	477 553	376 819
2	Інша заборгованість		
3	Усього	908 016	840 367

**Примітка 14. Резерви та зобов'язання**

Таблиця 14.1 Зміни резервів за зобов'язаннями за звітний період

(тис. грн.)

Рядок	Рух резервів	Резерви невикористаних відпусток	Інші	Усього
1	2	3	4	5
1	Залишок на початок періоду	1 549		1 549
2	Формування та/або збільшення резерву	3 176		3 176
3	Використання резерву	2 763		2 763



4	Поновлення невикористаного резерву			
5	Залишок на кінець періоду	1 962		1 962

## Примітка 15. Інші зобов'язання

Таблиця 15.1. Інші зобов'язання

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Кредиторська заборгованість з податками та зборами, крім податку на прибуток	15	19
2	Кредиторська заборгованість з податку на прибуток	3	3
3	Кредиторська заборгованість зі страхування	2	2
4	Кредиторська заборгованість за розрахунками з працівниками	40	86
5	Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (придбання активів)	292	359
6	Доходи майбутніх періодів	97	119
7	Заборгованість перед бюджетом за нарахованими та несплаченими відсотками за кредитами, які видані за рахунок бюджету	3 247	2 459
8	Інша заборгованість	637	3 230
9	Усього	4 333	6 277

## Примітка 16. Власний капітал

Таблиця 16.1. Статутний капітал

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	4
1	Залишок на початок звітного періоду	273 355
2	Внески засновників	28 000
3	Неоплачений капітал	21 812
4	Залишок на кінець звітного періоду	301 355

Таблиця 16.2. Додатковий капітал

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період
-------	---------------------	----------------



1	2	4
1	Залишок на початок звітнього періоду	18 733
1.1	В т.ч. безоплатно отримані основні засоби	18 733
2	Зміни в додатковому капіталі	11 795
3	Залишок на кінець звітнього періоду	30 528
13.1	В т.ч. безоплатно отримані основні засоби	30 528

Таблиця 16.3. Нерозподілений прибуток (збиток)

(тис. грн.)		
Рядок	Найменування статті	Звітний період
1	2	4
1	Залишок на початок звітнього періоду	4 328
2	Прибутки(збитки) за період	2 129
3	Виправлення помилок	-57
4	Зміни в обліковій політиці	
5	Залишок на кінець звітнього періоду	6 400

### Примітка 17. Доходи

Таблиця 17.1 Доходи від основної діяльності

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Відсотки за користування кредитами	23 918	19 752
2	Винагорода за супроводження та обслуговування кредитних та інших договорів	7 067	2 853
3	Винагорода за надання страхових агентських послуг	2 980	2 980
3	Винагорода від діяльності ФФБ	547	167
4	Інші	1 111	2 451
5	Усього доходів від основної діяльності	35 623	28 203

Таблиця 17.2. Інші операційні доходи

(тис.грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Фінансова підтримка державного бюджету	6 850	6 850
2	Фінансова підтримка місцевого бюджету	6 154	4 133



3	Відсотки за залишками на рахунках в банку	190	216
4	Штрафи, пені	270	
5	Інші	443	30
6	Усього інших операційних доходів	13 907	11 229

Таблиця 17.3. Інші доходи

Рядок	Найменування статті	(тис. грн.)	
		Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Амортизація безоплатно отриманих основних засобів	75	106
2	Інші		
3	Усього інших доходів	75	106

Таблиця 17.4. Фінансові доходи

Рядок	Найменування статті	(тис. грн.)	
		Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
1	Відсотки	65	-
2	Амортизація дисконту довгострокової дебіторської заборгованості		-
3	Усього фінансових доходів	65	-

## Примітка 18. Витрати

Таблиця 18.1. Адміністративні та інші операційні витрати

Рядок	Найменування статті	(тис. грн.)	
		Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Витрати на утримання персоналу (оплата праці та нарахування)	39 492	29 373
2	Амортизація основних засобів	305	366
3	Амортизація нематеріальних активів	102	112
4	Матеріальні витрати	1 523	1 148
5	Витрати на комунальні послуги та енергоносії	739	908
6	Витрати на оперативний лізинг (оренду)	833	
7	Витрати на відрядження та витрати пов'язані з підвищенням кваліфікації, перепідготовкою кадрів	457	362
8	Витрати, пов'язані з основними засобами	354	268



9	Витрати, пов'язані з нематеріальними активами	188	198
10	Професійні послуги	190	198
11	Витрати на маркетинг та рекламу		
12	Витрати із страхування	31	27
13	Сплата інших податків та зборів платежів, крім податку на прибуток	281	1 223
14	Інші	1 329	3 094
16	Усього адміністративних витрат	45 824	37 277

Таблиця 18.2. Інші операційні витрати

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Витрати на утримання персоналу (оплата праці та нарахування)	218	
2	Штрафи, пеня, неустойки	9	
3	Витрати на нарахування резерву сумнівних боргів (очікуваних кредитних збитків)	1271	64
4	Інші витрати	104	322
5	Усього інших операційних витрат	1602	386

Таблиця 18.3. Інші витрати

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Витрати на відрахування профспілковій організації	38	31
2	Списання залишкової вартості необоротних активів		54
3	Інші	77	
4	Усього інших витрат	115	85

Таблиця 18.4. Фінансові витрати

(тис. грн.)			
Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Дисконтування довгострокових фінансових активів		
2	Відсоткові витрати по зобов'язанням по оренді		
3	Інші		
4	Усього фінансових витрат		



### Примітка 19. Управління капіталом

Відповідно до розпоряджень Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України (далі - Комісія) від 28.09.2006 року № 6261 «Положення про критерії та фінансові нормативи діяльності кредитних установ» (далі - Положення №6261) та від 24.06.2004 року № 1225 «Про затвердження Ліцензійних умов провадження 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 19.1. Нормативи адекватності капіталу

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період	Попередній період
1	2	4	5
1	Співвідношення основного та власного капіталу(Значення нормативу $K_{л\text{ осн}} > K_{л\text{ власн}}$ - $K_{л\text{ осн}}$ )	391 287	319373
2	Коефіцієнт платоспроможності (Нормативне значення $>10\%$ )	128,82	105,94
3	Коефіцієнт короткострокової ліквідності(Нормативне значення $>20\%$ )	193,63	212,26

### Примітка 20. Потенційні зобов'язання Держмолодьжитла

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

### Примітка 21. Операції з пов'язаними сторонами

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

Таблиця 21.1. Виплати провідному управлінському персоналу

(тис. грн.)

Рядок	Найменування статті	Звітний період		Попередній період	
		витрати	нараховане зобов'язання	витрати нараховане	нараховане зобов'язання

1	2	3	4	5	6
1	Поточні виплати працівникам	5161		3622	
2	Виплати після закінчення трудової діяльності	6			
3	Інші довгострокові виплати працівникам				
4	Виплати під час звільнення	42			
5	Всього виплат	5209		3622	

### **Примітка 22. Події після дати балансу**

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

### **Примітка 23. Вплив інфляції на складання річної неконсолідованої та консолідованої фінансової звітності**

Згідно з МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» управлінським персоналом Держмолодьжитла не проводився перерахунок фінансової звітності за 2017 рік.

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 2015, 2016 та 2017 роки, склав 83,14 %.  $((143,3/100) * (112,4/100) * (113,7/100) * 100) - 100$ ), інші критерії, які

характеризують показник гіперінфляції також відсутні, тому передумови для застосування вимог МСБО 29 щодо проведення перерахунку фінансової звітності за 2017 рік відсутні.

#### **Примітка 24. 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 2017 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.

Тобто, 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 звітному році по даним 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 АР Крим складає 34 713 тис.грн., Донецького - 49 610 тис.грн.; Луганського - 79 667 тис.грн.