

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»**

**ОТДЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ, СОСТАВЛЕННАЯ ПО  
МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТАМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

**И  
ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

## СОДЕРЖАНИЕ

---

<b>Отчет независимого аудитора.....</b>	<b>3</b>
<b>Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение годовой финансовой отчетности.....</b>	<b>8</b>
<b>Отдельная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года .....</b>	<b>9</b>
Отдельный отчет о финансовом положении.....	9
Отдельный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе .....	10
Отдельный отчет о движении денежных средств .....	11
Отдельный отчет об изменениях в собственном капитале.....	12
Примечания к отдельной финансовой отчетности.....	13

---

**ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
ОСОО «ЭЙЧЭЛБИ МАРКА АУДИТ»  
ОБ ОТДЕЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ОАО «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»**

**Совету Директоров и Акционеру Открытого акционерного общества  
«Государственная Ипотечная Компания»**

**Заключение по результатам аудита отдельной финансовой отчетности**

***Мнение***

Мы провели аудит отдельной финансовой отчетности Открытого акционерного общества «Государственная Ипотечная Компания» (далее Компания), включающей отдельный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, отдельный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отдельный отчет об изменениях в капитале и отдельный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к отдельной финансовой отчетности, включая краткое описание основных положений учетной политики.

По нашему мнению, отдельная финансовая отчетность достоверно представляет, во всех существенных аспектах, финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2022 года, её финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

***Основание для выражения мнения***

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит отдельной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту отдельной финансовой отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

***Ключевые вопросы аудита***

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита отдельной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.



### *Резервы под ожидаемые кредитные убытки по кредитам*

В связи со значимостью статьи «Кредиты» отдельного отчета о финансовом положении и применением руководством Компании профессионального суждения для своевременного выявления и оценки резервов под ожидаемые кредитные убытки (далее «ОКУ»), расчет резервов под ОКУ в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» считается одним из ключевых вопросов аудита.

Компания оценивает резервы под ОКУ на коллективной и индивидуальной основе и рассчитывает показатели вероятности дефолта, величину, подверженную риску дефолта и уровень потерь при дефолте по каждому кредиту или по портфелю кредитов.

Коллективная оценка проводится с помощью моделирования, основанного на прогнозной информации, а также внутренних рейтингах, выбор соответствующих данных является профессиональным суждением руководства Компании.

Расчет резерва на индивидуальной основе включает значительное применение профессионального суждения, использование допущений и анализ различных факторов, включая финансовые показатели контрагентов, прогнозируемые денежные потоки и стоимость обеспечения.

Подход Компании к управлению кредитным риском представлен в Примечании 28 «Управление рисками» финансовой отчетности. Данные о кредитах и резервах под ОКУ представлены в Примечании 7 «Кредиты» и Примечании 8 «Дебиторская задолженность по финансовой аренде» финансовой отчетности.

#### *Наши методы*

В рамках проведения аудиторских процедур мы рассмотрели методологию, которую Компания утвердила в соответствии с МСФО (IFRS) 9 и использовала для выявления случаев увеличения кредитного риска, а также расчета ожидаемых кредитных убытков на коллективной и индивидуальной основе.

Мы проанализировали расчет резерва под ОКУ на коллективной основе, включая выборочную проверку исходных данных и использованных допущений для модели кредитного риска, в том числе внутренних кредитных рейтингов, а также классификацию кредитов по стадиям обесценения.

В отношении существенных индивидуально обесцененных кредитов мы на выборочной основе проанализировали расчет возмещаемой стоимости и ОКУ на основании определенных Компанией сценариев погашения задолженности и их вероятности, включая допущения Компании об ожидаемых денежных потоках, в том числе от текущей деятельности заемщиков, а также от реализации залога с учетом доступной информации на рынке.

Наши аудиторские процедуры также включали тестирование на выборочной основе средств контроля по процессу оценки ожидаемых кредитных убытков по кредитам, включая тестирование контролей по учету просроченной задолженности.

Мы также проанализировали информацию в отношении ожидаемых кредитных убытков по кредитам, раскрытую в финансовой отчетности Компании.

#### *Прочая информация*

Аудит консолидированной финансовой отчетности ОАО «Государственная ипотечная компания» за 2021 год был проведен ОсОО «Грант Торнтон». По результатам проведенного аудита ОсОО «Грант Торнтон» выразил не модифицированное мнение о достоверности во всех существенных аспектах финансовой отчетности Компании за 2021 год. Аудиторское заключение датировано 2 марта 2022 года.



## ***Ответственность руководства Компании и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую отчетность***

Руководство Компании несет ответственность за подготовку и достоверное представление данных финансовых отчетов в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, а так же за обеспечение системы внутреннего контроля, которую руководство Компании считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений, вызванных мошенничеством или ошибкой.

При подготовке отдельной финансовой отчетности руководство Компании несет ответственность за оценку способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Компанию, прекратить её деятельность или когда у неё отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой отдельной финансовой отчетности Компании.

## ***Ответственность аудитора за аудит отдельной финансовой отчетности***

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что отдельная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой отдельной финансовой отчетности.

В рамках аудита в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и профессиональный скептицизм во время аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- Определяем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности, из-за мошенничества или ошибки, планируем и выполняем аудиторские процедуры, реагирующие на такие риски, и получаем аудиторские доказательства, которые обоснованно и соответствующим образом предоставляют основу для нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- Получаем понимание соответствующего внутреннего контроля аудита для того, чтобы разработать аудиторские процедуры, которые соответствуют обстоятельствам, но не для целей выражения мнения по эффективности внутреннего контроля Компании.
- Оцениваем уместность применяемых учетных политик и обоснованность учетных оценок и связанных раскрытий, сделанных руководством.
- Делаем заключение по уместности применения руководством учетной основы для продолжающейся деятельности и, на основе полученного аудиторского доказательства, заключаем, существует ли существенная неопределенность,
- В отношении событий или условий, которые могут взять под сомнение способность Компании продолжать свою деятельность как действующее предприятие. Если мы приходим к заключению, что существует материальная неопределенность, нам необходимо обратить внимание в нашем аудиторском отчете на соответствующие раскрытия в

финансовых отчетах, или, если такие раскрытия не адекватны, модифицировать наше мнение. Наши заключения основываются на аудиторском доказательстве, полученном до даты нашего аудиторского отчета. Однако, будущие события или условия могут повлиять на продолжающуюся деятельность Компании.

- проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности

**ОсОО «ЭйчЭлБи Марка Аудит»**

Лицензия рег.№ 0146 от 13 ноября 2018 года, выданная  
Государственной службой регулирования и надзора за финансовым  
рынком при Правительстве Кыргызской Республики  
Регистрационное свидетельство № 4850-3301-ООО Министерства  
Юстиции Кыргызской Республики от 11 октября 2019 года  
Кыргызская Республика, г. Бишкек  
ул. Профессора Зимы, 38, тел./факс(312) 32 05 75



**Асылбекова А.М., Аудитор, Директор**

Квалификационный сертификат аудитора Серии АИ № 0012, рег №0461  
от 7 августа 2019 года

A blue ink signature, likely belonging to N.N. Kobritseva.

**Кобрицева Н.Н., Аудитор**

Квалификационный сертификат аудитора №00047 от 12 июня 2004 года  
СИРА №0000492 от 15.04.2011, ДипИФР №1709119 от 10.12.2009г.

10 марта 2023 года



## ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ


Нижеследующее заявление сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении отдельной финансовой отчетности Открытого акционерного общества «Государственная Ипотечная Компания» (далее Компания) за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

Прилагаемая отдельная финансовая отчетность была подготовлена руководством Открытого акционерного общества «Государственная Ипотечная Компания» (далее Компания). Руководство Компании признает свою ответственность за подготовку и достоверное представление отдельной финансовой отчетности, отражающей во всех существенных аспектах финансовое состояние, результаты деятельности, движения денежных средств и изменения в собственном капитале, включая адекватные раскрытия, за год, закончившийся 31 декабря 2022 года в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение, применение разумных и обоснованных оценок и расчетов, соблюдение требований МСФО и раскрытие всех существенных отклонений от МСФО в примечаниях к финансовой отчетности, и подготовку финансовой отчетности исходя из допущения, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство Компании также несет ответственность за разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Компании, поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент с достаточной степенью точности подготовить информацию о финансовом положении Компании и обеспечивающей соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО, принятии мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Компании, и выявление и предотвращение фактов мошенничества, ошибок и прочих злоупотреблений.

Данная отдельная финансовая отчетность, за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, была утверждена руководством Компании 10 марта 2023 года

  
Председатель Правления  
Тологонова А.Б.



10 марта 2023 года



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Отдельный отчет о финансовом положении

По состоянию на 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс.сом)

	Примечание	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	6	319 828	110 807
Кредиты, предоставленные банкам	7	9 920 248	6 039 396
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	8	275 650	251 055
Инвестиции в дочернее предприятие	9	305 000	105 000
Активы, предназначенные для продажи	10	152 350	13 419
Строительные активы	11	25 037	4 497
Отложенные налоговые активы	12	461	859
Основные средства и нематериальные активы	13	7 146	6 756
Прочие активы	14	1 453 193	125 113
<b>Итого активы</b>		<b>12 458 913</b>	<b>6 656 902</b>
<b>Обязательства и капитал</b>			
<b>Обязательства</b>			
Прочие займы	15	17 605	16 081
Государственная субсидия	16	1 445 922	766 855
Текущее обязательство по налогу на прибыль	12	1 438	4 738
Прочие обязательства	17	72 540	104 391
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 537 505</b>	<b>892 065</b>
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	18	10 739 500	5 674 500
Дополнительный капитал	18	20	0
Нераспределенная прибыль		181 888	90 337
<b>Итого капитал</b>		<b>10 921 408</b>	<b>5 764 837</b>
<b>Итого обязательства и капитал</b>		<b>12 458 913</b>	<b>6 656 902</b>

Тологонова А.Б.  
Председатель Правления



Сатывалдыева Э.К.  
Главный бухгалтер




ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Отдельный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе


За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс.сом)

	Примечание	2022 год	2021 год
Процентные доходы	21	203 739	196 536
Процентные расходы	21	(1 349)	(50 715)
<b>Чистый процентный доход до формирования резерва под обесценение</b>		<b>202 390</b>	<b>145 821</b>
(Формирование)/восстановление резерва под обесценение активов, по которому начисляются проценты	22	6 032	(5 219)
Прочие доходы	23	65 769	10 070
Затраты на персонал	24	(69 619)	(40 146)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	10	(2 080)	(2 235)
Прочие расходы	25	(10 322)	(9 158)
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>		<b>192 170</b>	<b>99 133</b>
(Расходы)выгода по налогу на прибыль	13	(19 455)	(8 853)
<b>Прибыль/(убыток) за год</b>		<b>172 715</b>	<b>90 280</b>
Прочий совокупный доход		-	-
<b>Итого совокупный доход</b>		<b>172 715</b>	<b>90 280</b>
<b>Прибыль на акцию (сом)</b>	19	<b>3 134,97</b>	<b>9 949,31</b>

  
Тологонова А.Б.  
Председатель Правления



  
Сатывалдыева Э.К.  
Главный бухгалтер

Примечания на стр. 12-45 являются неотъемлемой частью настоящего отчета





ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Отдельный отчет о движении денежных средств

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс.сом)

	Прим.	2022 год	2021 год
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности:</b>			
Проценты полученные		191 890	202 336
Проценты уплаченные		-	(38 188)
Прочие операционные доходы		65 769	10 070
Прочие операционные расходы		(10 322)	(9 158)
Операционные расходы		(69 660)	(40 146)
<b>Отток денежных средств от операционной деятельности до изменения операционных активов и обязательств</b>		<b>177 677</b>	<b>124 914</b>
<i>Изменение операционных активов и обязательств (Увеличение)/ уменьшение операционных активов:</i>			
Кредиты, предоставленные банкам		(3 862 859)	(1 097 668)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Увеличение)/ уменьшение операционных обязательств:		(24 707)	6 617
Чистый прирост прочих активов за вычетом прочих обязательств		72 264	10 419
<b>Чистый (отток)/ приток денежных средств от операционной деятельности до налогообложения</b>		<b>(3 637 625)</b>	<b>(955 718)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(19 455)	(8 853)
<b>Чистый (отток)/ приток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>(3 657 080)</b>	<b>(964 571)</b>
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(2 429)	(1 438)
Инвестиции в дочерние компании		(200 000)	-
Финансирование строительных активов		(20 540)	-
<b>Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>(222 969)</b>	<b>(1 438)</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Выпуск акций		3 450 000	5 180 077
Займы полученные	15	-	16 081
Выплаты по кредитам полученным		-	(4 705 130)
Выплаченные дивиденды	18	(40 582)	(59 523)
Поступление государственных субсидий	16	679 067	601 770
<b>Чистый отток/приток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>4 088 485</b>	<b>1 033 275</b>
Влияние изменения валютных курсов		175	-
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		208 611	67 266
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	6	<b>111 257</b>	<b>43 991</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	6	<b>319 868</b>	<b>111 257</b>

  
Тологонова А.Б.  
Председатель Правления



  
Сатывалдыева Э.К.  
Главный бухгалтер






ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Отдельный отчет об изменениях в собственном капитале


За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс.сом)

	Уставный капитал	Дополнительный капитал, внесенный физическими и юридическими лицами	Не распределенная прибыль	Всего собственный капитал
<b>Остаток на 31 декабря 2020 года</b>	<b>479 600</b>	-	<b>74 403</b>	<b>554 003</b>
Эмиссия акций	5 194 900	-	(14 823)	5 180 077
Совокупный доход за год	-	-	90 280	90 280
Выплаченные дивиденды	-	-	(59 523)	(59 523)
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>	<b>5 674 500</b>	-	<b>90 337</b>	<b>5 764 837</b>
Эмиссия акций	5 065 000	20	(40 582)	5 024 438
Совокупный доход за год	-	-	172 715	172 715
Выплаченные дивиденды	-	-	(40 582)	(40 582)
<b>Остаток на 31 января 2022 года</b>	<b>10 739 500</b>	<b>20</b>	<b>181 888</b>	<b>10 921 408</b>

  
Тологонова А.Б.  
Председатель Правления



  
Сатывалдыева Э.К.  
Главный бухгалтер



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

*Организационная структура и деятельность*

ОАО «Государственная Ипотечная Компания» является специализированной финансовой компанией, предоставляющей услуги по рефинансированию ипотечных кредитов, выданных кредитным учреждениям Кыргызской Республики, путем приобретения прав требования по ипотечным кредитам, в том числе с использованием ипотечных закладных ценных бумаг, и выпуска на их основе ипотечных облигаций.

Дата первичной государственной регистрации Компании в Министерстве Юстиции Кыргызской Республики 8 октября 2015 года. Последняя перерегистрация состоялась 5 декабря 2022 года, регистрационный номер 149254-3301-ОАО.

Единственным акционером ОАО «Государственная Ипотечная Компания» является Правительство Кыргызской Республики в лице Фонда по управлению государственным имуществом при Министерстве экономики и коммерции Кыргызской Республики.

Компания находится по адресу: г. Бишкек, ул. Токтогула, 228.

В Компании насчитывалось 57 сотрудников на 31 декабря 2022 года. (На 31 декабря 2021 года: 54 сотрудников).

**2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ КОМПАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

Деятельность Компании существенно зависит от экономики и финансовых рынков Кыргызской Республики.

В политической и экономической среде в течение 2022 года произошло ряд значительных изменений, оказавших влияние на деловую активность Компании.

ВВП вырос на 7% благодаря добыче золота, торговле и сельскому хозяйству. Промышленное производство в 2022 году по сравнению с 2021 годом возросло на 11,4% (включая золото Кумтора), сельское хозяйство – на 7,3%, строительство – на 8%. Объемы инвестиций в основной капитал в 2022 г. по сравнению с 2021 г. возросли за счет внутренних источников финансирования почти на 1,9% и на 6,4% за счет внешних источников финансирования. Миграция капитала и рабочей силы из России в Кыргызстан способствовали снижению рисков, связанных с последствиями боевых действий в Украине.

Золоторудный сектор экономики продолжает сохранять движущие позиции в экономике Кыргызской Республики.

Одним из значительных событий явился переход Кумтора под управление Кыргызской Республики.

Строительный сектор занимает 7,4% от ВВП и продолжает развиваться. Высока вероятность, что он займет лидирующие позиции в экономике Кыргызской Республики.

Налоговая политика государства, и, в частности, введение нового Налогового Кодекса, привели к значительному росту налоговых сборов на 58,5% по сравнению с 2021 годом. Но при этом значительно выросли расходы на заработные платы, пенсии, государственные инвестиции.



## **ОАО «Государственная Ипотечная Компания»**

### **Примечания к отдельной финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

Руководство Компании принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Компании, осуществления поддержки клиентов и сотрудников, но будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

### **3. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ОТДЕЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Данная отдельная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по исторической стоимости. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке данной отдельной финансовой отчетности приведены ниже.

#### **3.1. Заявление о соответствии**

Отдельная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

#### **3.2. Валюта представления данных финансовой отчетности**

Национальной валютой Кыргызской Республики является кыргызский сом (далее - «сом»). Сом является валютой представления финансовой отчетности Компании. Все данные, представленные в сомах, округлены с точностью до целых тысяч сом.

#### **3.3. Возможность возмещения отложенных налоговых активов**

Компания регулярно оценивает возможность признания отложенных налоговых требований. Признанный отложенный налоговый актив представляет собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражается в отчете о финансовом положении. Активы по отложенному налогу признаются по всем резервам и начислениям в той степени, в которой вероятно использование соответствующей налоговой льготы. Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налоговых льгот, вероятных к возмещению в будущем, основано на ожиданиях руководства, которые считаются разумными в текущих условиях.

### **4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

#### **Принцип непрерывности деятельности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года, Компания завершила с прибылью в сумме 172 715 тыс. сом. По состоянию на 31 декабря 2022 года, собственный капитал составил 10 921 408 тыс. сом.

Стратегия Компании направлена на дальнейшее расширение кредитования, достижение качественного состава активов, нормальную ликвидность, оптимизацию структуры доходов, что даёт основание предполагать, что у Компании нет намерения или необходимости в ликвидации или существенном сокращении масштабов деятельности. Руководство Компании считает, что Компания будет функционировать и продолжать вести операции в обозримом будущем, и в связи с этим подготовило данную финансовую отчетность на основе принципа непрерывно действующей Компании. Данная финансовая отчетность не включает каких-либо корректировок, которые могли бы понадобиться в случае, если Компания не сможет продолжить свою деятельность на непрерывной основе.



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

**Переоценка иностранной валюты**

Курсовая разница, возникающая в результате проведения расчетов по операциям в иностранной валюте, включается по курсу, действующему на дату операции. Прибыли и убытки, возникшие в результате пересчета финансовых активов, предназначенных для торговли, признаются в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе как чистые доходы от торговли. Прибыли и убытки, возникшие в результате пересчета финансовых активов, не предназначенных для торговли, признаются в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе как прочие операционные доходы или расходы. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по курсу, действовавшему на отчетную дату.

Немонетарные средства, выраженные в иностранной валюте и отражаемые по исторической стоимости, пересчитываются по курсу, действовавшему на дату совершения операции. Немонетарные средства, выраженные в иностранной валюте и отражаемые по справедливой стоимости, переводятся по курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости.

Ниже приведены курсы, используемые Компанией для переоценки остатков по счетам в иностранной валюте:

	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
1 Доллар США / Сом	85,6800	84,7586
1 Евро / Сом	91,4377	95,7857

В настоящее время сом не является свободно конвертируемой валютой в странах за пределами Кыргызской Республики.

**Денежные средства, их эквиваленты**

В целях составления отчета о финансовом положении денежные средства и их эквиваленты включают наличные денежные средства в остатки на счетах в коммерческих банках Кыргызской Республики.

По состоянию на конец 2022 года денежных средств и их эквивалентов, в отношении которых имеются какие-либо ограничения на их использование, у Компании нет.

Отчет о движении денежных средств представлен по прямому методу.

**Финансовые инструменты**

Финансовые активы и обязательства признаются на отчетную дату, если у Компании возникает контрактное обязательство в отношении этого инструмента. Купля и продажа финансовых активов и обязательств, имеющих регулярный характер приобретения, учитываются по дате расчета. Купля финансовых инструментов с выполнением на следующий день, которые в дальнейшем будут учитываться по справедливой стоимости, между датой сделки и датой расчета, учитываются, также, как и приобретенные инструменты.

Финансовые активы и обязательства при первоначальной оценке учитываются по справедливой стоимости плюс, в случае инструментов не оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль и убыток, затраты по сделке, непосредственно связанные с финансовым инструментом.

Последующая оценка всех финансовых обязательств, за исключением обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль и убыток (включая обязательства, предназначенные для торговли), учитывается по амортизированной стоимости, с использованием метода эффективной



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

ставки процента. Последующая оценка финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль и убыток, учитывается по справедливой стоимости.

Компания классифицирует финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток и финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости. Руководство Компании осуществляет классификацию финансовых инструментов в определенную категорию в момент первоначальной оценки, в зависимости от целей приобретения финансового инструмента. Последующая классификация финансовых активов, в случае возможности и по мере необходимости, пересматривается на каждую отчетную дату.

***Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убытки***

Данная категория включает в себя две категории: финансовые активы, предназначенные для торговли и прочие активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток. Финансовый актив классифицируется в данную категорию, если он приобретен с целью перепродажи в ближайшее время, или если он определяется в данную категорию руководством с момента начального приобретения актива.

Финансовые активы и обязательства относятся руководством к категории, отражаемые по справедливой стоимости на счете прибылей и убытков, если

- Такая классификация устраняет или существенно уменьшает несоответствия в учете, которые в противном случае возникли бы, если производные инструменты, учитывались как предназначенные для торговли, а относящиеся к ним такие финансовые инструменты, как кредиты клиентам, либо банкам и выпущенные долговые облигации, учитывались по амортизационной стоимости;
- Некоторые вложения, такие как вложения в долевые инструменты, оценка эффективности и управление которыми осуществляется на основе справедливой стоимости в соответствии с документально закрепленной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией, и информация об этой основе регулярно представляется ключевому руководству;
- Финансовые инструменты, такие как долговые инструменты, содержащие один или более производный инструмент, значительно влияющий на денежные потоки

Производные инструменты также определяются в категорию финансовых активов, предназначенных для торговли, за исключением тех случаев, когда они используются в целях хеджирования. Прибыли и убытки в отношении финансовых активов, предназначенных для торговли, отражаются в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе.

***Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости***

Учитываемые по амортизированной стоимости финансовые активы представляют собой финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения, которые Компания твердо намерена и способна удерживать до погашения. Учитываемые по амортизированной стоимости активы отражаются по амортизированной стоимости, с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом резерва под обесценение.

***Кредиты и дебиторская задолженность***

Кредиты и дебиторская задолженность представляет собой активы с фиксированными или определяемыми платежами, которые возникают при предоставлении Компанией денежных средств непосредственно заемщикам и без намерения продажи подлежащих получению средств.

Кредиты с фиксированным сроком погашения, предоставленные Компанией, первоначально признаются по справедливой стоимости плюс понесенные затраты по сделке. В случаях, когда справедливая стоимость предоставленных средств отлична от справедливой стоимости кредита, например когда кредит выдан по ставкам ниже рыночных, разница между справедливой стоимостью предоставленных средств и справедливой стоимостью кредита, признается как убыток при



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

первоначальном признании кредита и включается в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе как расход от активов, размещенных по ставкам ниже рыночных. Последующая оценка балансовой стоимости кредитов учитывается с использованием метода эффективной процентной ставки. Кредиты заемщикам учитываются за вычетом резерва под обесценение.

**Резерв под обесценение финансовых активов**

Компания применяет модель «ожидаемых кредитных убытков» для обесценения финансовых активов в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Применение модели обесценения требует от Компании значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности их возникновения.

Модель обесценения применяется к следующим финансовым инструментам, которые не оцениваются по справедливой стоимости через прибыль и убыток.

- финансовые активы, являющиеся долговыми инструментами;
- дебиторская задолженность по аренде; и
- обязательства по предоставлению займов и обязательства по договорам финансовой гарантии (ранее обесценение оценивалось в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»).
- В соответствии с МСФО (IFRS) 9 по инвестициям в долевые инструменты убыток от обесценения не признается.
- В соответствии с МСФО (IFRS) 9 оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки должны признаваться в сумме, равной либо 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, либо ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Ожидаемые кредитные убытки за весь срок – это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента, тогда как 12-месячные ожидаемые кредитные убытки составляют часть ожидаемых кредитных убытков, возникающих вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- Компания признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:
- прочие финансовые инструменты, по которым кредитный риск не повысился значительно с момента первоначального признания.
- Требования МСФО (IFRS) 9 в части обесценения являются сложными и требуют применения суждений и допущений, особенно в следующих областях, которые подробно обсуждаются ниже:
- оценка того, имеет ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания; а также
- включение прогнозной информации в оценку ожидаемых кредитных убытков.

В связи с гарантией возврата кредитов банками-заемщиками Компании рассчитывает ожидаемые кредитные убытки основываясь на предположении о том, что банковская система Российской Федерации и Республики Казахстан наиболее схожа с банковской системой Кыргызской Республики для оценки вероятности наступления дефолта по кредитному портфелю. Факторы, которые по результатам анализа были выбраны для модели, указаны в примечании 28.

**Прекращение признания финансовых активов и обязательств**

**Финансовые активы**

Финансовый актив (либо часть финансового актива, либо часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться когда:

- Истекает срок договорных прав требования на потоки денежных средств по финансовому активу;



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

- Компания передала договорные права на получение потоков денежных средств по финансовому активу, или сохранила за собой договорные права на получение потоков денежных средств, но при этом приняла на себя договорное обязательство выплатить без существенного замедления эти денежные средства третьей стороне по соглашению передачи; и
- Компания либо (а) передала значительную часть всех рисков и выгод, связанных с финансовым активом, либо (б) не передала и не сохранила за собой значительной части всех рисков и выгод, связанных с финансовым активом, однако передала контроль над финансовым активом.

Если Компания передала свои права на получение потоков денежных средств по финансовому активу и не передала и не сохранила за собой значительной части всех рисков и выгод, связанных с финансовым активом, и не передала контроль над активом, то актив учитывается соразмерно дальнейшему участию Компании в финансовом активе. Когда продолжающееся участие принимает форму гарантийного обеспечения переданного актива, то степень такого участия Компании определяется как наименьшая из двух величин: (i) суммы актива и (ii) максимальной суммы возмещения, которая может быть истребована с Компании.

Когда продолжающееся участие Компании принимает форму выписанного или купленного опциона (или и того, и другого) на переданный актив, степень такого участия я определяется суммой, на которую Компания может совершить обратную покупку переданного актива. Однако, в случае с выписанным опционом на актив (включая опцион с расчетами в денежных средствах или аналогичными условиями), оцененный по справедливой стоимости, степень продолжающегося участия Компании ограничивается наименьшей из двух величин: справедливой стоимости переданного актива и цены исполнения опциона.

*Финансовые обязательства*

Финансовое обязательство списывается с баланса, когда оно погашено, аннулировано или срок его действия истек.

Если существующее обязательство обменивается на другое обязательство от того же кредитора на существенно отличных условиях, либо когда происходит существенное изменение условий существующего финансового обязательства, такой обмен либо изменение условий учитывается как погашение первоначального финансового обязательства, и признание нового финансового обязательства. Разность между балансовой стоимостью финансового обязательства погашенного или переданного другой стороне, и выплаченным возмещением, отражается в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе.

*Основные средства и нематериальные активы*

Основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет первоначальную стоимость за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения. Первоначальная стоимость состоит из стоимости приобретения, включая любые прямые затраты, связанные с приведением актива в рабочее состояние для использования по назначению.

Расходы по ремонту и техническому обслуживанию включались в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения. Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, определяются на основе их балансовой стоимости и учитываются при расчёте суммы прибыли/(убытка).

Износ основных средств начисляется с использованием прямолинейного метода, исходя из предполагаемого срока полезной службы каждой группы активов.



## ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

### Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

<b>Группы основных средств</b>	<b>Срок полезной службы</b>
Здания	20-50 лет
Благоустройство арендованной собственности	5 лет
Мебель и офисное оборудование	5 лет
Компьютерное оборудование	3 года
Транспорт Компании	7 лет
Нематериальные активы	2-10 лет

Нематериальный актив первоначально оценивается и учитывается по себестоимости, которая включает покупную цену, включая импортные пошлины и невозмещаемый налог на покупку, а также прямо относимые затраты на подготовку актива к предполагаемому использованию. Затраты по созданию нематериального актива отражаются в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в период их возникновения и не должны признаваться в качестве нематериального актива.

После приобретения нематериальный актив учитывается по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Последующие затраты на нематериальный актив признаются в качестве расходов и отражаются в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, кроме случаев, когда эти затраты позволят активу создавать будущие экономические выгоды сверх первоначально определённых норм.

Амортизируемая стоимость нематериального актива распределяется на систематической основе на протяжении срока его полезной службы, составляющий не более 10 лет.

Прибыль или убыток от ликвидации или выбытия основных средств и нематериальных активов определяется как разница между выручкой от их реализации и балансовой стоимостью, и включаются в отчёт о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

#### **Строительные объекты**

Строительные объекты представляют собой объекты незавершенного строительства, которые учитываются по фактическим затратам, понесенным в процессе строительства.

#### **Аренда**

С 1 января 2019 года долгосрочная аренда признается в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства на дату, когда арендованный актив доступен для использования Компании. Каждый платеж по аренде распределяется между обязательством и финансовыми расходами. Финансовые расходы отражаются в составе прибыли или убытка в течение срока аренды, чтобы обеспечить постоянную периодическую процентную ставку по оставшемуся обязательству по аренде за каждый период. Актив в форме права пользования амортизируется линейным методом в течение более короткого из сроков, срока полезного использования актива и срока аренды.

Активы в форме права пользования раскрываются по строке «Активы в форме права пользования» в отчете о финансовом положении, обязательства по аренде раскрываются по строке «Обязательства по аренде» в отчете о финансовом положении. Финансовые расходы раскрываются по строке «Процентные расходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке» в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, амортизация активов в форме права пользования раскрывается по строке «Операционные расходы» в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, Общий денежный отток по обязательствам по аренде раскрывается в разделе «Денежные средства от финансовой деятельности» в отчете о движении денежных средств.



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

Компания не использует долгосрочных арендованных активов.

Платежи, связанные с краткосрочной арендой и арендой активов с низкой стоимостью, признаются равномерно как расходы в составе прибыли или убытка. Краткосрочная аренда - это аренда со сроком двенадцать месяцев или менее.

***Финансовая аренда***

Аренда классифицируется как финансовая, если она в существенной степени переносит все сопутствующие владению риски и выгоды на арендатора.

Компания признает финансовую аренду в балансе в случае вступления Компании в договорные отношения, в результате которых у Компании возникают права на получение денежных средств в обмен на предоставление прав пользования недвижимостью арендатором с последующим переходом прав собственности по окончании финансовой аренды. Компания прекращает признание финансовой аренды, когда теряет контроль над правами требования по договору.

***Первоначальное признание***

Компания признает активы, находящиеся в финансовой аренде, в финансовой отчетности и представляет их как дебиторскую задолженность в сумме, равной чистой инвестиции в аренду. Чистая инвестиция в аренду представляет собой валовую инвестицию в аренду, дисконтированную по ставке процента, предусмотренной в договоре аренды, за минусом незаработанного дохода.

Задолженность по арендным платежам к получению показывается арендодателем как возмещение основной суммы долга и финансовый доход для компенсации и вознаграждения арендодателя за его инвестиции и услуги.

Первоначальные прямые затраты включаются в первоначальную оценку дебиторской задолженности по финансовой аренде и увеличивают сумму дохода, признаваемого на протяжении срока аренды.

***Последующая оценка***

Признание финансового дохода основывается на графике, отражающем постоянную периодическую норму прибыли на непогашенную чистую инвестицию арендодателя в финансовую аренду.

***Прочие активы***

В состав прочих активов Компании включаются как финансовые активы (счета к получению), так и нефинансовые (авансовые платежи по налогам, авансы выданные, ТМЗ, прочее).

При первоначальном признании прочие активы оцениваются по фактическим затратам.

В последующем прочие активы учитываются по возмещаемой стоимости, определяемой как наибольшее из двух величин: справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию и ценности от использования. Убыток от обесценения признается, когда балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую стоимость. Убытки от обесценения прочих активов признаются в составе прибыли или убытка.

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

***Налогообложение***

***Налог на прибыль*** представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

***Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде*** определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в составе прибыли или убытка, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Компании по налогу на прибыль осуществляется по официальным ставкам, действующим на отчетную дату.

***Отложенный налог*** представляет собой налоговые требования или обязательства по налогу на прибыль и отражается по балансовому методу учета обязательств в отношении временных разниц между данными налогового учета и данными, включенными в финансовую отчетность. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые требования отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, из которой могут быть вычтены временные разницы, принимаемые для целей налогообложения.

***Балансовая стоимость отложенных налоговых активов*** проверяется на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации налогового требования, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоговые активы и обязательства должны оцениваться по тем ставкам налога, которые, как ожидается, будут применяться в периоде реализации актива или погашения обязательства, исходя из ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу принятых по состоянию на конец отчетного периода. Текущие и отложенные налоговые активы, и обязательства оцениваются с использованием действующих ставок налога (и действующего налогового законодательства).

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно относимыми на собственный капитал, и в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе капитала.

***Заемные средства***

К заемным средствам относятся прочие привлеченные ресурсы, которые первоначально оцениваются по справедливой стоимости полученных средств за вычетом непосредственных затрат. Впоследствии заемные средства признаются по амортизированной стоимости, с применением эффективной процентной ставки. Доходы и убытки отражаются в отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, когда заемные средства перестают признаваться, а также посредством процесса амортизации.

***Резервы***

Резервы признаются, если Компания вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или обусловленные практикой обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

***Строительные активы***

Строительные активы представляют собой объекты незавершенного строительства, которые учитываются по фактическим затратам, понесенным в процессе строительства, которые подтверждаются актами выполненных работ.

***Акционерный капитал***

Обыкновенные акции классифицируются как собственный капитал. Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением акций, выпущенных при объединении организаций, отражаются как уменьшение собственных средств акционеров. Превышение взносов в уставный капитал над номинальной стоимостью выпущенных акций признается как эмиссионных доход.

***Дивиденды***

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы собственного капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности к выпуску.

***Выплаты сотрудникам***

Выплаты сотрудникам включают заработную плату, оплату отпусков и другие пособия, которые признаются в момент начисления вознаграждения и пособий сотрудникам.

***Пенсионные обязательства***

В соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики, Компания удерживает суммы пенсионных взносов из заработной платы сотрудников и перечисляет их в государственные пенсионные фонды. Текущие взносы, производимые работодателем, рассчитываются как процент от текущих общих выплат сотрудникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты сотрудникам. При увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся вышеупомянутыми пенсионными фондами.

***Признание доходов и расходов***

*Процентные доходы и расходы, рассчитанные методом эффективной процентной ставки.*

Процентные доходы и расходы отражаются по финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости по методу начисления с использованием метода эффективной процентной ставки. Этот метод учитывает все полученные или уплаченные платежи между сторонами сделки как часть процентного дохода или расхода и как неотъемлемую часть эффективной процентной ставки, транзакционных издержек, премий или дисконтов.

Платежи, являющиеся неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, включают в себя комиссионные сборы, полученные или выплачиваемые Компанией, связанные с созданием или приобретением финансового актива или выпуском финансового обязательства, например, сборы за оценку кредитоспособности, оценку и регистрацию гарантий или залога, ведение переговоров по условиям инструмента и для обработки документов транзакций.



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

Процентный доход рассчитывается путем применения эффективной процентной ставки к валовой балансовой стоимости финансовых активов, за исключением:

- финансовых активов, которые стали обесцененными кредитами (этап 3), для которых процентный доход рассчитывается путем применения эффективной процентной ставки к их амортизированной стоимости (за вычетом резерва по ожидаемым кредитным убыткам (ОКУ);
- финансовых активов, которые были приобретены или выданы обесцененными, для которых применяется действующая процентная ставка с корректировкой на кредитоспособность, действующая в отношении амортизированной стоимости.

**5. ПЕРЕХОД НА НОВЫЕ ИЛИ ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ СТАНДАРТЫ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ, РЕКЛАССИФИКАЦИИ**

Учетная политика, принятая при составлении финансовой отчетности Компании, соответствует политике, применявшейся при составлении годовой финансовой отчетности Компании за год, закончившийся 31 декабря 2021 году, за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу на 1 января 2022 г.

Ниже приведены стандарты и разъяснения, как если бы они впервые применялись в финансовой отчетности за 2022 год и повлекли за собой внесение соответствующих изменений в раскрываемую учетную политику и другую информацию, представляемую в примечаниях к финансовой отчетности, если применимо:

- «Ссылки на «Концептуальные основы» – Поправки к МСФО (IFRS) 3;
- «Основные средства: поступления до использования по назначению» – Поправки к МСФО (IAS) 16;
- «Обременительные договоры – затраты на исполнение договора» – Поправки к МСФО (IAS) 37;
- Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» – дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчетности;
- Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» для прекращения признания финансовых обязательств;
- Поправка к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» – налогообложение при оценке справедливой стоимости.
- Поправки МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» - Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, которые возникают в результате одной операции»
- Поправки к МСФО (IAS) 8 – «Определение бухгалтерских оценок».

Не все из перечисленных выше поправок повлияли на финансовую отчетность Компании. Влияние поправок описано в данном Примечании к рассматриваемой финансовой отчетности.

***Обременительные договоры – затраты на исполнение договора» – Поправки к МСФО (IAS) 37***

Обременительным является договор, неизбежные затраты (т. е. затраты в связи с договором, которые Компания не может избежать) на выполнение обязанностей по которому превышают ожидаемые от его исполнения экономические выгоды. В поправках разъясняется, что при оценке того, является ли договор обременительным или убыточным, организация должна учитывать затраты, непосредственно связанные с договором на предоставление товаров или услуг, которые включают как дополнительные затраты (например, прямые затраты на оплату труда и материалы), так и распределенные затраты, непосредственно связанные с исполнением договора (например, расходы по амортизации оборудования, используемого для исполнения данного договора, а также затраты на сопровождение и контроль исполнения договора). Общие и административные затраты не связаны непосредственно с договором и не учитываются, кроме случаев, когда они явным образом подлежат возмещению контрагентом по договору. Компания проанализировало заключенные договора, действующие по состоянию на 31 декабря 2022 года, на предмет наличия затрат на выполнение обязанностей по



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

которому превышают ожидаемые от его исполнения экономические выгоды. Данные договора в Компании отсутствуют.

**«Ссылки на «Концептуальные основы» – Поправки к МСФО (IFRS) 3**

В результате поправок ссылки на прежнюю редакцию «Концептуальных основ» Совета по МСФО были заменены на ссылки на действующую редакцию «Концептуальных основ», выпущенных в марте 2018 года, без внесения значительных изменений в требования, содержащиеся в данном документе. В результате поправок было добавлено исключение из принципа признания в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», чтобы избежать возникновения потенциальных прибылей или убытков «2-го дня» для обязательств и условных обязательств, которые относились бы к сфере применения МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи», если бы они возникали в рамках отдельных операций. Согласно данному исключению вместо применения положений «Концептуальных основ» организации должны применять критерии МСФО (IAS) 37 или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21, чтобы определить, существует ли на дату приобретения обязанность. В результате поправок в текст МСФО (IFRS) 3 также был добавлен новый параграф, разъясняющий, что на дату приобретения признание условного актива не допускается.

Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Компании, поскольку в течение рассматриваемого периода не возникали условные активы, обязательства и условные обязательства, подпадающие под действие данных поправок.

**Поправки к МСФО (IAS) 16 – «Основные средства: поступления до использования по назначению».**

Согласно данным поправкам Компании запрещено вычитать из первоначальной стоимости объекта основных средств какие-либо поступления от продажи изделий, произведенных в процессе доставки этого объекта до местоположения и приведения его в состояние, которые требуются для его эксплуатации в соответствии с намерениями руководства. Вместо этого Компания признает поступления от продажи таких изделий, а также стоимость производства этих изделий в составе прибыли или убытка. Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты, и должны применяться ретроспективно к тем объектам основных средств, которые стали доступными для использования на дату начала (или после нее) самого раннего из представленных в финансовой отчетности периода, в котором организация впервые применяет данные поправки.

Данные поправки не оказывают влияния на Компанию поскольку отсутствовали продажи изделий, произведенных такими объектами основных средств, которые стали доступными для использования на дату начала (или после нее) самого раннего из представленных в финансовой отчетности периода.

**Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности»**

Дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчетности. Согласно данной поправке дочерняя организация, которая решает применить пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1, вправе оценивать накопленные курсовые разницы с использованием сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО, если не было сделано никаких корректировок для целей консолидации и отражения результатов объединения бизнесов, в рамках которого материнская организация приобрела указанную дочернюю организацию. Данная поправка также применима к ассоциированной организации или совместному предприятию, которые решают применить пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1. Данная поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Компании, поскольку Компания не имеет дочерних организаций.



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

***Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» - комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» для прекращения признания финансовых обязательств.***

В поправке поясняются суммы комиссионного вознаграждения, которые организация учитывает при оценке того, являются ли условия нового или модифицированного финансового обязательства существенно отличающимися от условий первоначального финансового обязательства. К таким суммам относятся только те комиссионные вознаграждения, которые были выплачены или получены между определенным кредитором и заемщиком, включая комиссионное вознаграждение, выплаченное или полученное кредитором или заемщиком от имени другой стороны. Данная поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Данная поправка не оказала влияния на финансовую отчетность Компании, поскольку в течение рассматриваемого периода отсутствовали модификации финансовых инструментов Компании.

***Поправка к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» - Налогообложение при оценке справедливой стоимости.***

Данная поправка исключает требование в пункте 22 МСФО (IAS) 41 о том, что организации не включают в расчет денежные потоки, связанные с налогообложением, при оценке справедливой стоимости активов, относящихся к сфере применения МСФО (IAS) 41. Организация должна применять данную поправку перспективно в отношении оценки справедливой стоимости на дату начала (или после нее) первого годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2022 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Данная поправка не оказывает влияния на Компанию, поскольку по состоянию на отчетную дату у Компании отсутствовали активы, относящиеся к сфере применения МСФО (IAS) 41.

Ниже приводятся, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Компании. Компания намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу.

**Поправки к МСФО (IAS) 12 – «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, которые возникают в результате одной операции»,** уточняющие, что отложенное налоговое обязательство признается в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, кроме случаев, когда данное налоговое обязательство возникает, в том числе, в результате первоначального признания актива или обязательства вследствие операции, которая не является объединением бизнесов, на момент ее совершения не оказывает влияния ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), а также на момент ее совершения не приводит к возникновению равновеликих налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

Изменения вступают в силу с отчетных периодов, начиная с 1 января 2023 года, с возможностью досрочного применения.

**Поправки к МСФО (IAS) 8 – «Определение бухгалтерских оценок»**

В поправке к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» разъясняется, как организациям следует разграничивать изменения в учетной политике от изменений в бухгалтерских оценках. Это различие важно, поскольку изменения, в бухгалтерских оценках применяются перспективно к будущим операциям и другим будущим событиям, а изменения в учетной политике обычно применяются ретроспективно к прошлым операциям и другим прошлым событиям, а также к текущему периоду

Поправки к МСФО (IAS) 8 применяются в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, с возможностью досрочного применения.

Компания намерена применять новые стандарты, дополнения к стандартам и интерпретации с даты, когда их применение станет обязательным.



**Примечания к отдельной финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

Изменения вступают в силу с отчетных периодов, начиная с 1 января 2023 года, с возможностью досрочного применения.

Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Компанию.

**Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО – «Раскрытие информации об учетной политике»**

Пункт 117 поправки предусматривает следующее определение существенной информации об учетной политике:

«Информация об учетной политике является существенной, если при ее рассмотрении вместе с другой информацией, включенной в финансовую отчетность организации, можно обоснованно ожидать, что она окажет влияние на решения, принимаемые основными пользователями финансовой отчетности общего назначения на основании такой финансовой отчетности».

В данной поправке также разъясняется, что информация об учетной политике будет считаться существенной, если без нее пользователи финансовой отчетности были бы не в состоянии понять прочую существенную информацию, содержащуюся в финансовой отчетности. В п. 117В поправки приводятся иллюстративные примеры информации об учетной политике, которая скорее всего будет сочтена существенной для финансовой отчетности Компании.

Кроме того, в поправке к МСФО (IAS) 1 разъясняется, что несущественную информацию об учетной политике раскрывать не требуется. Однако в случае ее раскрытия она не должна затруднять понимание существенной информации об учетной политике.

В качестве поддержки этой поправки Совет также внес поправку в Положение 2 о практике применения МСФО, в которую включено указание о том, как применять концепцию существенности к раскрытию информации об учетной политике.

В настоящее время Компания проводит оценку влияния этих поправок на раскрытие информации.

**6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Средства в банках до востребования	319 868	111 257
Резерв под обесценение активов	(40)	(450)
<b>Итого денежные средства и их эквивалентов</b>	<b>319 828</b>	<b>110 807</b>

В таблице ниже представлен анализ изменений резервов под ОКУ за год, закончившийся 31 декабря 2022 года:

	Итого
<b>Резерв под ОКУ на 31 декабря 2020 года</b>	<b>390</b>
Восстановление/списание резервов	60
<b>Резерв под ОКУ на 31 декабря 2021 года</b>	<b>450</b>
Восстановление/списание резервов	(410)
<b>Резерв под ОКУ на 31 декабря 2022 года</b>	<b>40</b>

Денежные средства и их эквиваленты, представленные в отчете о движении денежных средств, включают в себя следующие компоненты:



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Средства в банках до востребования	319 868	111 257
<b>Итого денежные средства и их эквивалентов</b>	<b>319 868</b>	<b>111 257</b>

Анализ денежных средств по срокам погашения представлен в Примечании 28. Оценочная справедливая стоимость денежных средств, а также использованная оценка справедливой стоимости представлены в Примечании 27.

**7. КРЕДИТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ БАНКАМ**

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Кредиты, предоставленные банкам	9 584 516	6 045 003
Исламские принципы финансирования (Мурабаха)	336 000	-
Резерв под обесценение	(268)	(5 607)
<b>Итого денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>9 920 248</b>	<b>6 039 396</b>

В состав кредитов, предоставленных банкам, включены начисленные, но не оплаченные проценты в сумме 27 192 тыс. сом и 13 526 тыс. сом, на 31 декабря 2022 и 2021 гг.

*«Льготная ипотека»*

Ипотечные кредиты выдаются в соответствии с Программой Правительства Кыргызской Республики «Льготная ипотека» (далее Программа), которая предполагает льготные условия для ряда граждан Кыргызстана.

Согласно дополнительным соглашениям с банками в 2022 году, банки и Компания для выдачи ипотечных кредитов населению Кыргызстана перешли на межбанковский тип расчета. В данном случае банки принимает решение об одобрении ипотечных кредитов участникам Программы, после одобрения руководством банков высылает в Компанию перед каждой выдачей Реестр заявок на одобрение для выдачи ипотечных кредитов из собственных средств банка в рамках Программы. После выдачи ипотечного кредита банком направляется заявка для выдачи инвестиционных денежных средств. Согласно заявке, Компанией перечисляется на счет банка инвестиционные денежные средства.

Компанией заключено дополнительное соглашение к агентскому соглашению с ОАО «Бакай Банк» о финансировании по Исламским принципам финансирования от 3 августа 2022 года.

*Концентрация*

На 31 декабря 2022 года, риск концентрации кредитного портфеля Компании представлен суммой в 8 874 768 тыс. сом от 4 крупнейших банков, что составило 89.68% общего кредитного портфеля (на 31 декабря 2021 года: 5 027 748 тыс. сом от 4 банков или 95.6% общего кредитного портфеля)

*Резерв под обесценение кредитов*

В таблице ниже представлен анализ изменений резервов под ОКУ по кредитам, предоставленных банкам - заемщикам, оцениваемых по амортизированной стоимости за 2022 год:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января	581	241	4 785	5 607



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Перевод в стадию 1				
Перевод в стадию 2	(125)	125		-
Перевод в стадию 3	(446)		446	-
Чистое изменение резерва	204	(365)	(5 178)	(5 339)
Списание	-	-	-	-
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря</b>	<b>214</b>	<b>1</b>	<b>53</b>	<b>268</b>

За 2021 год

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января</b>	<b>877</b>	<b>91</b>	<b>188</b>	<b>1 156</b>
Перевод в стадию 1	6	(6)	-	-
Перевод в стадию 2	(141)	141	-	-
Перевод в стадию 3	(4 728)	(57)	4 785	-
Чистое изменение резерва	4 567	72	(188)	4 451
Списание	-	-	-	-
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря</b>	<b>581</b>	<b>241</b>	<b>4 785</b>	<b>5 607</b>

Анализ кредитов банкам по срокам погашения представлен в Примечании 28. Оценочная справедливая стоимость кредитов банкам представлены в Примечании 27. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 26.

**8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЕ**

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	276 424	252 112
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(774)	(1 057)
<b>Итого кредитов и авансов клиентам</b>	<b>275 650</b>	<b>251 055</b>

В состав дебиторской задолженности по финансовой аренде, включены начисленные, но не оплаченные проценты в сумме 2 333 тыс. сом и 2 445 тыс. сом, на 31 декабря 2022 и 2021 гг.

С 2019 по 2022 года Компания заключила 191 договоров аренды жилого помещения с последующим выкупом г. Бишкек и г. Нарын, с рассрочкой платежа сроком до 15 лет под 4-6 % годовых. Данные договоры признаны в качестве финансовой аренды, так как к концу срока аренды права владения активами переходят к арендатору, и на первоначальную дату текущая стоимость арендных платежей составляет практически справедливую стоимость арендуемого актива.

В таблице ниже представлен анализ дебиторской задолженности по финансовой аренде, оцениваемых по амортизированной стоимости и резерва под обесценение финансовой аренды по срокам задержки платежа по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	Итого
Непросроченная дебиторская задолженность по финансовой аренде	269 204
Резервы под обесценение	(574)

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	<b>Итого</b>
Дебиторская задолженность по финансовой аренде с задержкой платежа от 1 до 30 дней	5 670
Резервы под обесценение	(26)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде с задержкой платежа от 30 до 60 дней	-
Резервы под обесценение	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде с задержкой платежа от 60 до 90 дней	-
Резервы под обесценение	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде с задержкой платежа свыше 90 дней	1 550
Резервы под обесценение	(174)
<b>Итого дебиторская задолженность по финансовой аренде</b>	<b>275 650</b>

На 31 декабря 2022 и 2021 гг. по срокам валовых инвестиций в аренду:

	<b>31 декабря 2022 год</b>	<b>31 декабря 2021 год</b>
Валовые инвестиции в аренду		
до одного года;	27 421	26 443
от одного года до пяти лет	120 253	102 682
свыше пяти лет.	221 544	199 108
	<b>369 218</b>	<b>328 233</b>
незаработанный финансовый доход	(92 794)	(76 121)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(774)	(1 057)
<b>Признано в качестве актива</b>	<b>275 650</b>	<b>251 055</b>

*Резерв под обесценение дебиторская задолженность по финансовой аренде*

В таблице ниже представлен анализ изменений резервов под ОКУ по финансовой аренде, предоставленных арендаторам, оцениваемых по амортизированной стоимости:

За 2022 год

	<b>Стадия 1</b>	<b>Стадия 2</b>	<b>Стадия 3</b>	<b>Итого</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января</b>	<b>227</b>	<b>351</b>	<b>479</b>	<b>1 057</b>
Перевод в стадию 1	-	-	-	-
Перевод в стадию 2	-	-	-	-
Перевод в стадию 3	-	(201)	201	-
Чистое изменение резерва	41	(108)	(216)	(283)
Списание	-	-	-	-
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря</b>	<b>268</b>	<b>42</b>	<b>464</b>	<b>774</b>

За 2021 год

	<b>Стадия 1</b>	<b>Стадия 2</b>	<b>Стадия 3</b>	<b>Итого</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января</b>	<b>349</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>349</b>
Перевод в стадию 1	-	-	-	-
Перевод в стадию 2	(351)	351	-	-
Перевод в стадию 3	(479)	-	479	-



## ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

### Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Чистое изменение резерва	708	-	-	708
Списание	-	-	-	-
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря</b>	<b>227</b>	<b>351</b>	<b>479</b>	<b>1 057</b>

Анализ финансовой аренды по срокам погашения представлен в Примечании 28. Оценочная справедливая стоимость финансовой аренды представлены в Примечании 27.

## 9. ИНВЕСТИЦИИ В ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Инвестиции в дочерние компании	305 000	105 000
<b>Итого инвестиций в дочерние компании</b>	<b>305 000</b>	<b>105 000</b>

В мае 2020 года Компанией совместно с ОАО «Государственной Страховой Компанией» создана дочерняя компания ОАО «Жилищно-сберегательная компания «Ак-Босого» (ипотечное кредитование) с уставным капиталом 105 010 тыс. сом.

В 2022 году уставный капитал дочерней компании ОАО «Жилищно-сберегательная компания «Ак-Босого» увеличен на 200 000 тыс. сом.

## 10. АКТИВЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПРОДАЖИ

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Активы, предназначенные для продажи	152 350	13 419
<b>Итого долгосрочные активы, предназначенные для продажи</b>	<b>152 350</b>	<b>13 419</b>

На 31 декабря 2022 года Компания имеет активы, предназначенные для продажи, а именно квартиры и дома, переданные на безвозмездной основе от следующих лиц:

- Квартиры г. Бишкек от ОсОО «ЭкспоСтрой» на сумму 17 650 тыс. сом, оценка проведена независимым оценщиком ОсОО «Экспресс-Оценка» от 5 июля 2022 года;
- Квартиры г. Токмок и дом в с. Ак-Суу Московского района от физического лица Тюлеева К.Б. на сумму 3 742 тыс.сом, оценка проведена независимым оценщиком ОсОО «Центр независимой оценки и аналитики «Бизнес Эксперт» от 13 сентября 2022 года в г. Токмок и 23 сентября 2022 года с. Ак-Суу Московского района;
- Квартиры г. Бишкек и дома в Чуйской области в переданы в счет увеличения капитала от Фонда по управлению государственным имуществом при Министерстве экономики и коммерции Кыргызской Республики на сумму 130 958 тыс. сом, оценка проведена независимым оценщиком ОсОО «Экспресс-Оценка» от 29 июня 2022 года.

Руководство Компании намерено продать данные квартиры и дом в течение 2023 года по программе «Доступное жилье»

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

11. СТРОИТЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Бишкек	19 389	-
Талас	2 118	2 118
Каракол	1 709	558
Жалал - Абад	711	711
Токмок	370	370
Баткен	370	370
Ош	370	370
<b>Итого строительные активы</b>	<b>25 037</b>	<b>4 497</b>

Строительные активы на 31 декабря 2022 года представляют собой незавершенное строительство по 10 объектам в разных регионах Кыргызской Республики. Компания планирует постройку жилых многоэтажных домов для последующей продажи в рассрочку населению.

12. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за отчетные годы, закончившиеся 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года:

	2022 год	2021 год
<i>Текущий налог на прибыль</i>		
Текущие платежи по налогу на прибыль	19 057	10 493
<i>Отложенный налог на прибыль</i>		
Связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	398	(1 640)
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>19 455</b>	<b>8 853</b>

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью, умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в отчетные годы, которые закончились 31 декабря 2022 и 2021 гг.

	2022 год	2021 год
Прибыль/убыток до налогообложения	192 170	99 133
Налог на прибыль по действующей ставке	(19 217)	(9 913)
Влияние постоянных разниц	(636)	2 700
Влияние временных разниц	398	(1 640)
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>(19 455)</b>	<b>(8 853)</b>

Налоговые активы/(обязательства) представлены в финансовой отчетности следующим образом:

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Текущие налоговые активы/(обязательства)	(1 438)	(4 738)
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	461	859
<b>Налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>(977)</b>	<b>(3 879)</b>



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

Налоговый эффект от временных разниц по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг. представлен следующим образом:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Денежные средства и их эквиваленты	4	45	-	-	4	45
Кредиты, выданные банкам	27	561	-	-	27	561
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	77	106	-	-	77	106
Основные средства и нематериальные активы	-	-	(107)	(76)	(107)	(76)
Резервы по накапливаемым отпускам	460	223	-	-	460	223
<b>Итого отложенные налоговые активы/ обязательства</b>	<b>568</b>	<b>935</b>	<b>(107)</b>	<b>(76)</b>	<b>461</b>	<b>859</b>

Изменение отложенного налога в течение 2022 года:

	Остаток по состоянию на 1 января 2022 года	Отражено в доходах (расходах) 2022 года	Остаток по состоянию на 31 декабря 2022 года
Денежные средства и их эквиваленты	45	(41)	4
Кредиты, выданные банкам	561	(534)	27
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	106	(29)	77
Основные средства и нематериальные активы	(76)	(31)	(107)
Резервы по накапливаемым отпускам	223	237	460
	<b>859</b>	<b>(398)</b>	<b>461</b>

13. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Мебель и оборудование	Компьютерное оборудование	Транспортные средства	Благоустройство арендованной собственности	Нематериальные активы	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>						
На 1 января 2022 г.	2 201	6 661	1 988	449	6 542	17 841
Приобретение	793	1 414	-	-	263	2 470
Выбытие	(26)	(15)	-	-	-	(41)
<b>На 31 декабря 2022 г.</b>	<b>2 968</b>	<b>8 060</b>	<b>1 988</b>	<b>449</b>	<b>6 805</b>	<b>20 270</b>
<b>Износ и амортизация</b>						
На 1 января 2022 г.	(1 564)	(4 851)	(1 325)	(270)	(3 075)	(11 085)
Начисленный износ и амортизация за год	(288)	(821)	(284)	(90)	(597)	(2 080)
Выбытие	26	15	-	-	-	41
<b>На 31 декабря 2022 г.</b>	<b>(1 826)</b>	<b>(5 657)</b>	<b>(1 609)</b>	<b>(360)</b>	<b>(3 672)</b>	<b>(13 124)</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 г.</b>	<b>1 142</b>	<b>2 403</b>	<b>379</b>	<b>89</b>	<b>3 133</b>	<b>7 146</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>						

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	Мебель и оборудование	Компьютерное оборудование	Транспортные средства	Благоустройство арендованной собственности	Нематериальные активы	Итого
На 1 января 2021 г.	1 873	6 036	1 988	449	6 056	16 402
Приобретение	328	625	-	-	486	1 439
Выбытие	-	-	-	-	-	-
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>	<b>2 201</b>	<b>6 661</b>	<b>1 988</b>	<b>449</b>	<b>6 542</b>	<b>17 841</b>
<b>Износ и амортизация</b>						
На 1 января 2021 г.	(1 285)	(4 116)	(1 040)	(180)	(2 229)	(8 850)
Начисленный износ и амортизация за год	(279)	(735)	(285)	(90)	(846)	(2 235)
Выбытие	-	-	-	-	-	-
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>	<b>(1 564)</b>	<b>(4 851)</b>	<b>(1 325)</b>	<b>(270)</b>	<b>(3 075)</b>	<b>(11 085)</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.</b>	<b>637</b>	<b>1 810</b>	<b>663</b>	<b>179</b>	<b>3 467</b>	<b>6 756</b>

Полностью самортизированные основные средства по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг. составляют 6 085 тыс. сом и 5 177 тыс. сом, соответственно.

В составе нематериальных активов числится программное обеспечение.

14. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Предоплата	23	16 740
Предоплата на строительство	1 427	-
Канцелярские принадлежности	401	472
Недвижимость	1 451 125	107 764
Прочие нефинансовые активы	217	137
<b>Итого прочие активы</b>	<b>1 453 193</b>	<b>125 113</b>

В составе прочих активов, числится недвижимость (12 квартир г. Бишкек) на сумму 19 194 тыс. сом, принадлежащими Государственной комиссии по координации социальной поддержке родственников погибших и пострадавших 6-7 апреля 2010 года (далее Комиссия). Строительство в г. Бишкек проводилось совместными усилиями Компании и Комиссии. Компания планирует погасить затраты Комиссии в сумме 19 200 тыс. сом путем передачи ей вышеуказанных квартир согласно протоколу Правления №3 от 22 января 2020 года.

Компания имеет цокольный этаж от построенных зданий в г. Бишкек и г. Нарын. В 2022 году Руководством предприняты продажи через открытый аукцион цокольного этажа зданий г. Бишкек и г. Нарын на сумму 25 109 тыс. сом.

В течении 2022 году переданы Компании в счет увеличения капитала земельные участки в г. Бишкек согласно распоряжения №387-р от 15 июля 2022 года от Фонда по управлению государственным имуществом при Министерстве экономики и коммерции Кыргызской Республики на сумму 1 406 821 тыс. сом.



## ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

### Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

Анализ прочих активов по срокам погашения представлен в Примечании 28. Оценочная справедливая стоимость финансовых прочих активов представлены в Примечании 27.

### 15. ПРОЧИЕ ЗАЙМЫ

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Займы, полученные от юридических лиц	25 704	25 428
Дисконт по займу	(8 099)	(9 347)
<b>Итого</b>	<b>17 605</b>	<b>16 081</b>

В ноябре 2021 года Компания получила беспроцентный займ от ОсОО «Эти Бакыр Терексай» в сумме 300 тыс. долл. США сроком на 10 лет с льготным периодом в 2 года. Привлеченные средства Компания в соответствии с условиями заключенного договора займа направляет на финансирование Государственной жилищной программы.

В течение 2022 года за счет привлеченных средств было профинансировано ипотечных кредитов на сумму 534 тыс. сом

Анализ займов по срокам погашения представлен в Примечании 28. Оценочная справедливая стоимость займов представлены в Примечании 27.

### 16. ГОСУДАРСТВЕННАЯ СУБСИДИЯ

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Жилищно сберегательные вклады физических лиц (KFW)	945 922	616 855
Средства поступившие в счет увеличения капитала	500 000	150 000
<b>Итого</b>	<b>1 445 922</b>	<b>766 855</b>

В течении 2022 года Компания по Жилищно сберегательным вкладам физических лиц (KFW) получила средства на сумму 329 067 тыс. сом (2021 г. - 451 770 тыс. сом) в соответствии Соглашением, заключенным от 25 сентября 2017 г. Между Министерством Финансов Кыргызской Республики (далее МФ КР) и Компанией, основанным на Договоре о финансировании между МФ и КР и Немецким Банком Развития (далее KFW), одобренным распоряжением Правительства КР №257-р от 22.06.2017 года. Данные средства являются безвозвратной безвозмездной финансовой поддержкой в целях реализации Программы Жилищного финансирования.

Программа находится на стадии исполнения. В соответствии с Соглашением предоставленные средства финансовой поддержки Компания направляет на рефинансирование субкредитов по направлению «Доступная ипотека» Программы Правительства КР «Мой дом 2021-2026» в рамках, заключенных с тремя коммерческими банками-партнерами Соглашений о передаче средств.

По средствам, поступившим в счет увеличения капитала в соответствии с распоряжением Кабинета Министров Кыргызской Республики Министерство Финансов Кыргызской Республики выделило средства в сумме 3 800 000 тыс. сом на увеличение уставного капитала. В течении 2022 года на выпуск акций направлено 3 450 000 тыс. сом. По состоянию на 31 декабря 2022 года остаток предоставленных средств на увеличение уставного капитала направлены на выпуск акций и остаточная часть на стадии перерегистрации.

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

Изменения в средствах, поступивших в счет увеличения капитала представлено ниже в таблице:

	1 января 2022 года	Денежные потоки		31 декабря 2022 года
		Поступление средств	Выбытие средств	
Жилищно сберегательные вклады физических лиц (KFW)	616 855	329 067	-	945 922
Средства поступившие в счет увеличения капитала	150 000	3 800 000	(3 450 000)	500 000
<b>Итого</b>	<b>766 855</b>	<b>4 129 067</b>	<b>(3 450 000)</b>	<b>1 445 922</b>

	1 января 2021 года	Денежные потоки		31 декабря 2021 года
		Поступление средств	Выбытие средств	
Жилищно сберегательные вклады физических лиц (KFW)	165 085	451 770	-	616 855
Средства поступившие в счет увеличения капитала	-	5 330 077	(5 180 077)	150 000
<b>Итого</b>	<b>165 085</b>	<b>5 781 847</b>	<b>(5 180 077)</b>	<b>766 855</b>

17. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31 декабря 2022 год	31 декабря 2021 год
Обязательства перед поставщиками	636	1 624
<b>Итого прочие финансовые обязательства</b>	<b>636</b>	<b>1 624</b>
Резерв на неиспользованные отпускные	4 596	2 232
Авансы, полученные от клиентов	21 395	7 399
Доходы будущих периодов	21 392	63 462
Обязательства перед Государственной комиссией по координации социальной поддержки родственников погибших и пострадавших 6-7 апреля 2010 года	19 200	19 200
Обязательства перед финансовыми институтами	2 082	8 847
Налоги к оплате и страховые взносы к оплате	2 153	1 627
Расчеты с персоналом	1 086	
<b>Итого прочие нефинансовые обязательства</b>	<b>71 904</b>	<b>102 767</b>
<b>Итого прочих обязательств</b>	<b>72 540</b>	<b>104 391</b>

Анализ прочих обязательств по срокам погашения представлены в Примечании 28.

18. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

	31 декабря 2022 года			31 декабря 2021 года		
	Количество акций (шт)	Номинал, сом	Сумма, тыс. сом	Количество акций (шт)	Номинал, сом	Сумма, тыс. сом
Уставный капитал	107 395	100 000	10 739 500	56 745	100 000	5 674 500
Дополнительный капитал	-	-	20	-	-	-



**ОАО «Государственная Ипотечная Компания»**

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	31 декабря 2022 года			31 декабря 2021 года		
	Количество акций (шт)	Номинал, сом	Сумма, тыс. сом	Количество акций (шт)	Номинал, сом	Сумма, тыс. сом
<b>Итого уставный капитал</b>	<b>107 395</b>		<b>10 739 520</b>	<b>56 745</b>		<b>5 674 500</b>

Все обыкновенные акции имеют номинальную стоимость 100 000 сом за акцию. Каждая акция предоставляет право одного голоса.

На внеочередном общем собрании акционеров принято решение об увеличении собственного капитала Компании:

№ эмиссии	№ протокола Внеочередного собрания акционеров	№ решения об итогах выпуска акций Службы регулирования и надзора за финансовым рынком при Министерстве экономики и коммерции КР	Регистр ационный номер эмиссии	Количество акций	Сумма в тыс. сом
10	№1/2022 от 12.01.2022 г	№113 от 01.03.2022г	KG0110213814	1 500	150 000
11	№2/2022 от 03.03.2022 г	№14/278 от 08.04.2022г	KG0111213813	5 000	500 000
12	№3/2022 от 11.04.2022 г	№14/951 от 14.07.2022г	KG 0112213812	1 397	139 700
13	№4/2022 от 15.07.2022 г	№14/1403 от 12.09.2022г	KG 0113213811	18 000	1 800 000
14	№5/2022 от 10.08.2022 г	№14/1861 от 01.11.2022г	KG 0114213810	14 753	1 475 300
15	№7/2022 от 11.11.2022 г	№14/2370 от 19.12.2022г	KG 0115213819	10 000	1 000 000
				<b>50 650</b>	<b>5 065 000</b>

На увеличение собственного капитала в течении 2022 года передано имущество, а именно земельные участки, квартиры и дома в соответствии с распоряжением №89-р от 26 февраля 2022 года на сумму 99 171 тыс. сом и распоряжением №387-р от 15 июля 2022 года на сумму 1 475 267 тыс. сом Кабинета Министров Кыргызской Республики Министерство Финансов Кыргызской Республики.

На 31 декабря 2022 года на выпуск акций направлены денежные средства на сумму 3 450 000 тыс. сом и имущества на сумму 1 574 438 тыс. сом, на общую сумму 5 024 438 тыс. сом.

В соответствии распоряжения №648-р от 25 ноября 2022 года Кабинета Министров Кыргызской Республики Министерство Финансов Кыргызской Республики на 2023 год уставный капитал Компании будет увеличен на сумму 3 369 тыс. сом, а именно шестнадцатого и семнадцатого выпуска простых именных акций.

11 апреля 2022 года было проведено общее собрание акционеров, где было принято решение о распределении прибыли по данным финансовой отчетности Компании, не подтвержденной аудиторами, полученной в 2021 году в сумме 81 164 тыс. сом:

- на увеличение капитала 50% от прибыли в сумме 40 582 тыс. сом;
- на выплату дивидендов 50% от прибыли в сумме 40 582 тыс. сом.

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

**19. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ**

В 2022 году Компания по результатам деятельности получила чистую прибыль в сумме 172 715 тыс. сом.

Базовая прибыль на акцию рассчитывается посредством деления чистой прибыли, приходящейся на обыкновенные акции, на средневзвешенное число обыкновенных акций в течение года.

	2022 год	2021 год
<b>Чистая прибыль, принадлежащая акционерам (в тыс. сом)</b>	<b>172 715</b>	<b>90 280</b>
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении (шт)	55 093	9 074
<b>Базовая прибыль на акцию (в сомах на акцию)</b>	<b>3 134,97</b>	<b>9 949,31</b>

**20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ**

*Судебные разбирательства*

В течение года Компания участвовала в ряде судебных процессов (в качестве ответчика), возникших в связи с увольнением сотрудника Компании. По мнению руководства, в настоящее время не существует каких-либо незавершенных судебных процессов или прочих претензий, окончание которых могло бы иметь существенное неблагоприятное влияние на результаты финансово-хозяйственной деятельности и финансовое положение Компании, или которые были бы не начислены или раскрыты в данных финансовых отчетах.

*Налоговое законодательство*

По мнению руководства по состоянию на 31 декабря 2022 года соответствующие положения законодательства были интегрированы корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Компания в связи с налоговым законодательством, является высокой, за исключением случаев, предусмотренных или описанных в настоящей финансовой отчетности.

*Страхование*

На 31 декабря 2022 года Компания не имела страхового покрытия в отношении своих активов и деятельности и по своим общественным обязательствам и прочим рискам, подлежащим страхованию. Так как отсутствие страхования само по себе не означает снижения стоимости актива или возникновения обязательств, резервы не были предусмотрены в финансовых отчетах по неопределенным убыткам.

**21. ЧИСТЫЙ ПРОЦЕНТНЫЙ ДОХОД**

	2022 год	2021 год
Процентные доходы от кредитов, выданным	170 361	170 945
Процентные доходы от финансовой аренды	10 705	14 091
Процентные доходы от депозитов и корреспондентских счетов	18 010	11 500
Доходы по операциям Мурабаха	4 663	-
<b>Итого процентных и схожих доходов</b>	<b>203 739</b>	<b>196 536</b>
Процентный расход по заемным средствам	(1 349)	(50 715)
<b>Итого процентных и схожих расходов</b>	<b>(1 349)</b>	<b>(50 715)</b>



## ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

### Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

## 22. РЕЗЕРВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ

Информация об изменениях в резервах под обесценение активов, по которым начисляются проценты, представлена следующим образом:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого 2022 год
Денежные средства и их эквиваленты	410	-	-	410
Кредиты, выданные банкам	(204)	365	5 178	5 339
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	(41)	108	216	283
<b>Итого</b>	<b>165</b>	<b>473</b>	<b>5 394</b>	<b>6 032</b>

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого 2021 год
Денежные средства и их эквиваленты	(60)	-	-	(60)
Кредиты, выданные банкам	(708)	-	-	(708)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	295	(150)	(4 596)	(4 451)
<b>Итого</b>	<b>(473)</b>	<b>(150)</b>	<b>(4 596)</b>	<b>(5 219)</b>

## 23. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

	2022 год	2021 год
Доходы от займов, полученных по не рыночным процентным ставкам	-	9 449
Доходы от реализации недвижимости	65 068	-
Доход/убыток от курсовой разницы	(255)	-
Прочие доходы	956	621
<b>Итого</b>	<b>65 769</b>	<b>10 070</b>

## 24. ЗАТРАТЫ НА ПЕРСОНАЛ

	2022 год	2021 год
Затраты на персонал	59 651	34 076
Платежи в фонд социального обеспечения	9 968	6 070
<b>Итого затрат на персонал</b>	<b>69 619</b>	<b>40 146</b>

## 25. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

	2022 год	2021 год
Ремонт и техническое обслуживание	2 599	2 355
Коммунальные услуги	2 300	1 612
Консалтинговые и прочие услуги	1 879	1 129
Рекламные расходы	579	469
Услуги связи	550	593
Командировочные расходы	572	544
Канцелярские товары	297	225
Представительские расходы	322	114

## ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

### Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	2022 год	2021 год
Расходы на публикации и подписку	129	124
Подготовка кадров	43	-
Нотариальные и юридические услуги	65	85
Расходы на страхование	60	119
Прочие налоги, за исключением налога на прибыль	11	805
Прочие расходы	916	984
<b>Итого прочих расходов</b>	<b>10 322</b>	<b>9 158</b>

## 26. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Для целей составления данной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При рассмотрении взаимоотношений со всеми связанными сторонами принимается во внимание содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Акционеры и руководитель Компании являются связанными лицами.

В ходе своей обычной деятельности Компании проводила операции со связанными лицами. Эти операции включали предоставление кредитов и привлечение займов.

Ниже указаны остатки на конец года по операциям со связанными сторонами, и результатах операций в 2022 и 2021 годах:

Отчет о финансовом положении	31 декабря 2022 год		31 декабря 2021 год	
	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	17 854	319 828	100 026	110 807
Кредиты	6 480 619	9 920 248	3 352 214	6 039 396
<b>Обязательства</b>				
Государственная субсидия	1 445 922	1 445 922	766 855	766 855
			<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Зарплата и прочие вознаграждения			8 361	6 808
Отчисления в социальный фонд			1 220	1 498
<b>Итого вознаграждения руководящему персоналу</b>			<b>9 581</b>	<b>8 306</b>

## 27. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

Справедливая стоимость представляет собой сумму компенсации при сделке с активом или обязательством между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

добровольной основе. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывалась Компанией исходя из имеющейся рыночной информации (при ее наличии) и надлежащих методов оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. Экономика страны продолжает проявлять некоторые характерные особенности, присущие развивающимся странам, а экономические условия продолжают ограничивать объемы активности на финансовых рынках. Рыночные котировки могут быть устаревшими или отражать стоимость продажи по низким ценам и ввиду этого, не отражать справедливую стоимость финансовых инструментов. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использует всю имеющуюся рыночную информацию.

Оценка справедливой стоимости анализируется и распределяется по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом:

Уровень 1	оценка происходит исходя из котированной цены (некорректируемой) на активных рынках для идентичных активов и обязательств
Уровень 2	оценка основана на методах оценки с учетом существенного прямого (такого как цены) или косвенного влияния (из анализа цен) наблюдаемых данных по активам и обязательствам
Уровень 3	оценка не основана на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые данные)

Руководство использует профессиональное суждение для распределения финансовых инструментов по уровням иерархии справедливой стоимости. Если оценка справедливой стоимости использует наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то эта оценка относится к Уровню 3. Значимость используемых исходных данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости.

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливая стоимость	Всего балансовая стоимость стоимость
<b>Активы</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	319 828	319 828	319 828
Кредиты, предоставленные банкам	-	-	9 920 248	9 920 248	9 920 248
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	-	-	275 650	275 650	275 650
<b>Обязательства</b>	-	-			
Прочие займы	-	-	17 605	17 605	17 605
Прочие обязательства	-	-	636	636	636

На 31 декабря 2021 года:

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливая стоимость	Всего балансовая стоимость стоимость
<b>Активы</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	-	110 807	-	110 807	110 807
Кредиты, предоставленные банкам	-	6 039 396	-	6 039 396	6 039 396
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	-	251 055	-	251 055	251 055
<b>Обязательства</b>					
Прочие займы	-	16 081	-	16 081	16 081
Прочие обязательства	-	1 624	-	1 624	1 624

## 28. УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Текущая деятельность Компании подвергает ее различным финансовым рискам, и данная деятельность влечет за собой анализ, оценку, принятие и управление, в определенной степени, риском или комбинацией рисков.

Компания осуществляет управление рисками в ходе постоянного процесса определения, оценки и наблюдения, а также посредством установления лимитов риска и других мер внутреннего контроля. Процесс управления рисками имеет решающее значение для поддержания стабильной рентабельности Компании, и каждый отдельный сотрудник Компании несет ответственность за риски, связанные с его или ее обязанностями. Компания подвержена кредитному риску, риску ликвидности и рыночному риску, который, в свою очередь, подразделяется на риск, связанный с торговыми операциями, и риск, связанный с неторговой деятельностью. Компания также подвержена операционным рискам.

Процесс независимого контроля за рисками не относится к рискам ведения деятельности, таким, например, как изменения среды, технологии или изменения в отрасли. Такие риски контролируются Компанией в ходе процесса стратегического планирования.

### *Структура управления рисками*

Общую ответственность за определение рисков и контроль за ними несет Председатель Правления, однако, также существуют отдельные независимые органы, которые отвечают за управление и контроль над рисками.

### *Системы оценки рисков и передачи информации о рисках*

Риски Компании оцениваются при помощи метода, который отражает как ожидаемый убыток, понесение которого вероятно в ходе обычной деятельности, так и непредвиденные убытки, представляющие собой оценку наибольших фактических убытков на основании статистических моделей. В моделях используются значения вероятностей, полученные из прошлого опыта и скорректированные с учетом экономических условий. Компания также моделирует «наихудшие сценарии», которые будут иметь место в случае наступления событий, считающихся маловероятными. Мониторинг и контроль рисков, главным образом, основывается на установленных Компанией лимитах. Такие лимиты отражают стратегию ведения деятельности и рыночные условия, в которых функционирует Компания, а также уровень риска, который Компания готова принять, причем особое внимание уделяется отдельным отраслям. Кроме этого, Компания контролирует и оценивает свою общую способность нести риски в отношении совокупной позиции по всем видам рисков и операций.



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

Информация, полученная по всем видам деятельности, изучается и обрабатывается с целью анализа, контроля и раннего обнаружения рисков. Указанная информация представляется с пояснениями Председателю Правления и руководителям каждого из подразделений. В отчете содержится информация о совокупном размере кредитного риска, прогнозные кредитные показатели, исключения из установленных лимитов риска, показатели ликвидности и изменения в уровне риска.

***Снижение риска***

В рамках управления рисками Компания использует разные инструменты для управления позициями, возникающими вследствие изменений в процентных ставках, обменных курсах, риска изменения цены акций, кредитного риска, а также позиций по прогнозируемым сделкам.

***Чрезмерные концентрации риска***

Концентрации риска возникают в случае, когда ряд контрагентов осуществляет схожие виды деятельности, или их деятельность ведется в одном географическом регионе, или контрагенты обладают аналогичными экономическими характеристиками, и в результате изменения в экономических, политических и других условиях оказывают схожее влияние на способность этих контрагентов выполнить договорные обязательства. Концентрации риска отражают относительную чувствительность результатов деятельности Компании к изменениям в условиях, которые оказывают влияние на определенную отрасль или географический регион.

***Кредитный риск***

Компания подвержена кредитному риску, который состоит в том, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок. Кредитный риск является наиболее важным риском для деятельности Компании, поэтому Компания очень осторожно управляет своей подверженностью кредитному риску. Кредитный риск, в основном, возникает в процессе рефинансирования ипотечных кредитов, предоставления авансов и в процессе вложения в ценные бумаги, в результате которого в портфеле активов Компании возникают долговые инструменты. Кредитный риск также существует в предоставлении забалансовых финансовых обязательств, таких как обязательств кредитного характера. Управление и контроль над кредитным риском осуществляется руководством Компании, и отчеты регулярно предоставляются Председателю Правления.

Балансовая стоимость финансовых активов Компании наилучшим образом представляет максимальный размер кредитного риска, связанного с ними, не принимая во внимание любые залогов или другие усиления кредита.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг. финансовые активы размещены в пределах Кыргызской Республики в финансовых институтах.

***Обесценение и политика создание резерва***

Основными факторами, которые принимаются во внимание при тестировании на предмет обесценивания кредитов:

- Резерв под убытки по займам по отношению к кредитному портфелю. Данный показатель характеризует качество портфеля, то есть увеличение отношения резерва к кредитному портфелю указывает, что ухудшается качество портфеля.
- Чистые процентные доходы по отношению к обязательствам. Данный фактор показывает доходность по процентам каждого сома заемных средств.
- Оборотные активы по отношению к обязательствам меньше 15% или выше 40%. Данная переменная характеризует ликвидность банка. Большое количество свободных средств может характеризовать низкую операционную активность банка, что может увеличить риск банкротства. Низкий показатель ликвидности может привести к неспособности погасить обязательства, что напрямую характеризует определение банкротства.



**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

Компания определяет наличие обесценения для существенных кредитов и авансов на индивидуальной основе. Факторы, принимаемые во внимание при определении обесценения, включают в себя жизнестойкость стратегической программы развития заемщика, способность заемщика преодолеть финансовые трудности при их возникновении, проецируемые доходы и ожидаемые дивиденды в случае банкротства, наличие альтернативных источников финансирования, реализационная стоимость обеспечения и сроки ожидаемых денежных потоков. Кредитные потери оцениваются на каждую отчетную дату, за исключением случаев, когда непредвиденные обстоятельства требуют более пристального внимания.

***Кредиты и авансы, текущие и необесцененные***

На 31 декабря 2022 года Компания не имела просроченных кредитов.

***Рыночный риск***

Рыночным риском является риск, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки финансовых инструментов изменятся в результате изменений на рынке процентных ставок и валютных курсов. Компания разделяет свою подверженность рыночному риску на портфель, предназначенный для торговли и портфель, не предназначенный для торговли. Рыночный риск портфеля, предназначенного для торговли управляется и отслеживается основываясь на методологии VaR, которая отражает взаимосвязь между различными факторами риска. Портфель, не предназначенный для торговли, управляется и отслеживается, используя анализ чувствительности.

***Риск процентной ставки***

Риск процентной ставки - это риск возможного влияния изменений в процентных ставках на денежные потоки и справедливую стоимость финансовых инструментов.

Чувствительность чистой прибыли отражает эффект предполагаемых изменений в процентных ставках на чистые процентные доходы за один год, возникших по финансовым активам и обязательствам, не предназначенным для торговли, имеющим плавающую процентную ставку.

На 31 декабря 2022 и 2021 гг. Компания не имела финансовых активов и обязательств с плавающей процентной ставкой.

***Валютный риск***

Валютный риск — это риск изменения стоимости финансовых активов в результате изменений валютных ставок.

Ниже представлена информация о валютах, которым Компания подвержена на 31 декабря 2022 года в отношении своих монетарных активов и обязательств, не предназначенных для торговли и проецируемые денежные потоки. Анализ рассчитывает эффект вероятных изменений в курсах валют по отношению к кыргызскому сому, в случае если все остальные факторы будут неизменны, на отчет о прибылях и убытках и капитал. Отрицательная сумма в таблице отражает чистое потенциальное уменьшение в отчете о прибылях и убытках, а положительная сумма отражает чистое потенциальное увеличение.



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	31 декабря 2022 года		31 декабря 2021 года	
	Изменение в валютном курсе в %	Эффект на прибыль до налогообложения	Изменение в валютном курсе в %	Эффект на прибыль до налогообложения
Доллара США по отношению к сом	20	(3 521)	20	(3 216)
Доллара США по отношению к сом	(20)	3 521	(20)	3 216

Ниже представлена позиция Компании в отношении валютного риска:

	Валюта		31 декабря 2022 года Всего
	Сомы	1 долл. США = 85,6800 сом	
Денежные средства и их эквиваленты	319 828	-	319 828
Кредиты, предоставленные банкам	9 920 248	-	9 920 248
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	275 650	-	275 650
<b>Итого</b>	<b>10 515 726</b>	<b>-</b>	<b>10 515 726</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Прочие займы	-	17 605	17 605
Прочие обязательства	636	-	636
<b>Итого</b>	<b>636</b>	<b>17 605</b>	<b>18 241</b>
<b>Открытая валютная позиция</b>	<b>10 515 090</b>	<b>(17 605)</b>	<b>10 497 485</b>
<b>В % к капиталу (%%)</b>	<b>98%</b>	<b>(0,16%)</b>	<b>-</b>

	Валюта		31 декабря 2021 года Всего
	Сомы	1 долл. США = 84,7586 сом	
Денежные средства и их эквиваленты	110 807	-	110 807
Кредиты, предоставленные банкам	6 039 396	-	6 039 396
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	251 055	-	251 055
<b>Итого</b>	<b>6 401 258</b>	<b>-</b>	<b>6 401 258</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Прочие займы	-	16 081	16 081
Прочие обязательства	1 624	-	1 624
<b>Итого</b>	<b>1 624</b>	<b>16 081</b>	<b>17 705</b>
<b>Открытая валютная позиция</b>	<b>6 399 634</b>	<b>(16 081)</b>	<b>6 383 553</b>
<b>В % к капиталу (%%)</b>	<b>113%</b>	<b>(0,28%)</b>	<b>-</b>

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков требования по активным операциям со сроками погашения по пассивным операциям. Компания подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств, при наступлении срока погашения кредитов, расчеты по которым производятся денежными средствами. Риском ликвидности управляет главный бухгалтер. Политика управления риском ликвидности включает следующее:

- ежедневное измерение и мониторинг притока и оттока средств, а также ежеквартальный мониторинг разрывов в сроках погашения активов и обязательств Компании для контроля ежедневной потребности в ликвидности и обеспечения выполнения обязательств;
- анализ структуры и оценки устойчивости заемных средств;
- стоимость ресурсов;

**ОАО «Государственная Ипотечная Компания»**

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

- заимствования на денежном рынке;
- оценка качества активов.

Позиция по ликвидности Компании по состоянию на 31 декабря 2022 года представлена следующим образом:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Итого
<b>АКТИВЫ</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	319 828	-	-	-	-	319 828
Кредиты, предоставленные банкам	54 512	112 422	224 547	1 981 145	7 547 622	9 920 248
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	7 546	10 143	13 444	93 455	151 062	275 650
Активы, предназначенные для продажи	-	-	152 350	-	-	152 350
Строительные активы	-	-	-	25 037	-	25 037
Отложенные налоговые активы	-	-	461	-	-	461
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	7 146	-	7 146
Прочие активы	240	401	1 427	1 451 125	-	1 453 193
<b>Итого</b>	<b>382 126</b>	<b>122 966</b>	<b>392 229</b>	<b>3 557 908</b>	<b>7 698 684</b>	<b>12 153 913</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Прочие займы	-	-	-	5 142	12 463	17 605
Текущее обязательство по налогу на прибыль	-	-	1 438	-	-	1 438
Прочие обязательства	3 875	-	49 465	19 200	-	72 540
<b>Итого</b>	<b>3 875</b>	<b>-</b>	<b>50 903</b>	<b>24 342</b>	<b>12 463</b>	<b>91 583</b>
<b>Чистый разрыв ликвидности</b>	<b>378 251</b>	<b>122 966</b>	<b>341 326</b>	<b>3 533 566</b>	<b>7 686 221</b>	<b>12 062 330</b>
<b>Совокупный разрыв ликвидности</b>	<b>378 251</b>	<b>501 217</b>	<b>842 543</b>	<b>4 376 109</b>	<b>12 062 330</b>	

На 31 декабря 2021 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Итого
<b>АКТИВЫ</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	110 807	-	-	-	-	110 807



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельной финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Кредиты, предоставленные банкам	44 109	108 465	275 652	1 767 273	3 843 897	6 039 396
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	2 566	6 217	9 129	67 086	166 057	251 055
Активы, предназначенные для продажи	-	-	13 419	-	-	13 419
Строительные активы	-	-	-	4 497	-	4 497
Отложенные налоговые активы	-	-	859	-	-	859
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	6 756	-	6 756
Прочие активы	16 877	-	472	107 764	-	125 113
<b>Итого</b>	<b>174 359</b>	<b>114 682</b>	<b>299 531</b>	<b>1 953 376</b>	<b>4 009 954</b>	<b>6 551 902</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Прочие займы	-	-	-	4 141	11 940	16 081
Текущее обязательство по налогу на прибыль	-	-	4 738	-	-	4 738
Прочие обязательства	1 624	-	83 567	19 200	-	104 391
<b>Итого</b>	<b>1 624</b>	<b>-</b>	<b>88 305</b>	<b>23 341</b>	<b>11 940</b>	<b>125 210</b>
<b>Чистый разрыв ликвидности</b>	<b>172 735</b>	<b>114 682</b>	<b>211 226</b>	<b>1 930 035</b>	<b>3 998 014</b>	<b>6 426 692</b>
<b>Совокупный разрыв ликвидности</b>	<b>172 735</b>	<b>287 417</b>	<b>498 643</b>	<b>2 428 678</b>	<b>6 426 692</b>	

По мнению руководства Компании, совпадение или контролируемое несовпадение сроков погашения по активам и обязательствам является основополагающим вопросом. Как правило, полное совпадение по указанным позициям в финансовых институтах отсутствует, так как операции часто имеют неопределенные сроки погашения и различный характер. Несовпадение данных позиций потенциально повышает прибыльность, вместе с этим повышается риск понесения убытков. Сроки погашения активов и обязательств являются важными факторами для оценки ликвидности Компании и ее рисков, в случае изменения процентных ставок.

**Географическая концентрация**

Компания осуществляет деятельность только в Кыргызской Республике.

**33. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

В период после отчетной даты и до даты утверждения данной финансовой отчетности не произошло никаких событий, которые повлияли бы на суммы в представленной финансовой отчетности.

  
Тологонова А.Б.

Председатель Правления



  
Сатывалдыева Э.К.  
Главный бухгалтер