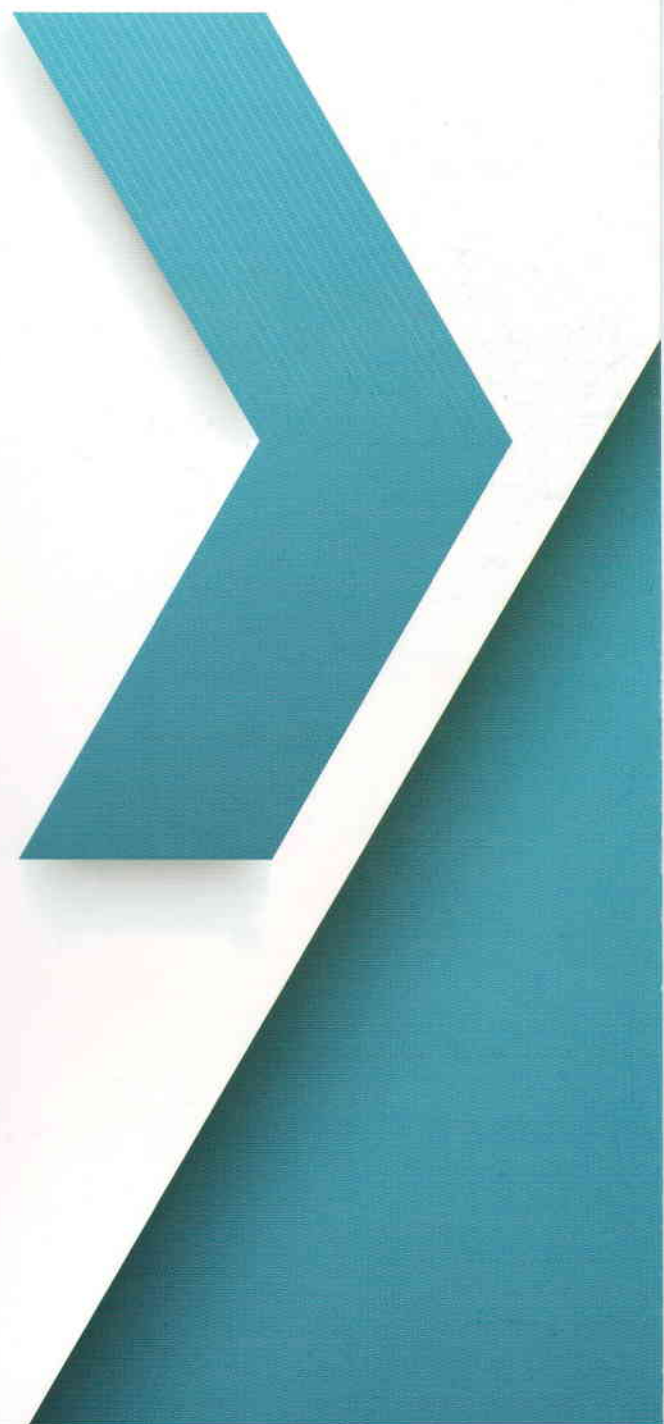




**ОАО «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»**

**ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ,**

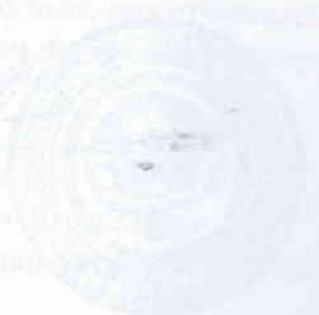
**ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА**



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

**СОДЕРЖАНИЕ**

Подтверждение руководства об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.	3
Отчет независимого аудитора	4
Отчет о совокупном доходе	8
Отчет о финансовом положении	9
Отчет об изменениях в собственном капитале	10
Отчет о движении денежных средств	11
Примечания к финансовой отчетности	12



Генеральный директор  
Государственная ипотечная компания

**ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И  
УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31  
ДЕКАБРЯ 2019 Г.**

Нижеследующее подтверждение, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности независимых аудиторов и руководства в отношении финансовой отчетности Открытого Акционерного Общества «Государственная Ипотечная Компания» (далее - «Организация»).

Руководство Организации отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое состояние, результаты деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале Организации за год, закончившиеся 31 декабря 2019 г, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- применение 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 Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.


Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Организации;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент с достаточной степенью точности подготовить информацию о финансовом положении Организации и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Кыргызской Республики;
- принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Компании; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества, ошибок и прочих злоупотреблений.

Настоящая финансовая отчетность за год, закончившиеся 31 декабря 2019 г., была утверждена Руководством Организации 20 марта 2020 г.

  
Абжапарова Д.А.  
Председатель Правления  
ОАО «Государственная Ипотечная Компания»



  
Кумушбекова А.К.  
Главный бухгалтер

**АКЦИОНЕРУ И РУКОВОДСТВУ****ОАО «Государственная Ипотечная Компания»****ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА*****Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Открытого Акционерного Общества «Государственная Ипотечная Компания» (далее - «Организация»), которая включает в себя Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года и соответствующие отчеты о совокупном доходе за период, изменениях в капитале и движении денежных средств, а также изложение основных принципов учетной политики и прочие примечания к финансовой отчетности.

По нашему мнению, финансовая отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

***Основание для выражения мнения***

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Организации в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Кыргызской Республике, 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 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.

Займы Правительства (Примечание 17) являются специфическими финансовыми инструментами Организации, выданные на исключительных условиях в рамках государственной программы. Оценка справедливой стоимости данных инструментов имеет

долю субъективной оценки. В Кыргызской Республике отсутствуют открытые данные по справедливой стоимости аналогичных операций и в рамках нашего аудита мы получили рыночные данные максимально приближенные к вышеуказанным сделкам для проверки адекватности расчета справедливой стоимости при первоначальном признании данных финансовых инструментов.

При проверке строительных активов (Примечание 15) мы провели процедуры по проверке подтверждающих документов и предварительных расчетов по рентабельности данных проектов. Строительство объектов завершилось, однако продажи квартир в г. Нарын еще не начались. Более того, подобное строительство в этом регионе не проводилось длительное время и в настоящий момент отсутствуют открытые рыночные данные о стоимости новых квартир в многоэтажных домах г. Нарын, в связи с чем, оценка предполагаемой стоимости реализации квартир в большой степени зависит от предположений, сделанных самим Руководством Организации.

#### ***Ответственность руководства за подготовку финансовой отчетности***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у нее отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

#### ***Ответственность аудитора***

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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 финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения 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 системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленной руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения;
- 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 управление Организацией, 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 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.



6<sup>th</sup> floor, Toktogul Str., 108,  
Bishkek, Kyrgyzstan  
+996 312 663002  
+996 558 865505  
office@kreston.kg  
www.kreston.kg

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

ОсОО «Крестон Бишкек», Лицензия № 0025 серии А,  
выданная Государственной Службой Регулирования и  
Надзора за Финансовым Рынком при Правительстве  
Кыргызской Республики.

20 марта 2020 г.

Ул. Токтогула 108, 6 этаж, г. Бишкек, Кыргызская Республика.  
+996 312 66 30 02; +996 558 86 55 05.  
office@kreston.kg.

*Kreston Bishkek LLC*



## ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

за период с 01 января по 31 декабря 2019 года

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2019 года	За год, закончившийся 31 декабря 2018 года
Процентные и схожие доходы	5	210 772	150 269
Процентные и схожие расходы	5	(84 192)	(58 910)
<b>Чистые процентные доходы</b>		<b>126 580</b>	<b>91 359</b>
Прочие доходы		22	24
Затраты на персонал	6	(44 363)	(41 962)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	14	(1 944)	(2 229)
Убытки от обесценения	7	4 437	(4 437)
Прочие расходы	8	(6 555)	(6 894)
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>		<b>78 177</b>	<b>35 861</b>
(Расход)/выгода по налогу на прибыль	9	(16 192)	(144)
<b>Прибыль/(убыток) за год</b>		<b>61 985</b>	<b>35 717</b>
Прочий совокупный финансовый результат за год		-	-
<b>Всего совокупный финансовый результат за год</b>		<b>61 985</b>	<b>35 717</b>

Настоящая финансовая отчетность, представленная в примечаниях 1-28, была утверждена Правлением Организации 20 марта 2020 г.

Абжанарова Э.А.  
Председатель Правления  
ОАО «Государственная Ипотечная Компания»



Кумушбекова А.К.  
Главный бухгалтер

Примечания №1-28 составляют неотъемлемую часть настоящей финансовой отчетности



**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**

по состоянию на 31 декабря 2019 года

	Прим.	На 31 декабря 2019 года	На 31 декабря 2018 года
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	10	100 550	92 092
Кредиты	11	4 509 962	3 937 892
Задолженность по финансовой аренде	12	115 299	-
Активы, предназначенные для продажи	13	84 363	-
Отложенный налоговый актив	9	-	7 861
Основные средства и нематериальные активы	14	7 454	8 147
Строительные активы	15	106 889	134 664
Прочие активы	16	31 795	133 936
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>		<b>4 956 312</b>	<b>4 314 592</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
<b>Обязательства</b>			
Займы Правительства	17	3 065 071	2 734 365
Отсроченный доход по Государственным субсидиям	18	1 146 934	1 076 820
Выпущенные облигации	19	207 608	8 133
Прочие обязательства	20	35 314	137 974
<b>Итого обязательств</b>		<b>4 454 927</b>	<b>3 957 292</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	21	339 400	321 500
Дополнительно-оплаченный капитал	21	100 000	-
Нераспределенная прибыль/(убыток)		61 985	35 800
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>501 385</b>	<b>357 300</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА</b>		<b>4 956 312</b>	<b>4 314 592</b>

Примечания №1-28 составляют неотъемлемую часть настоящей финансовой отчетности

### ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

за период с 01 января по 31 декабря 2019 года

	Акционерный капитал	Дополнительно оплаченный капитал	Нераспределенный убыток	Итого
Остаток на 31 декабря 2017 года	310 000	-	11 583	321 583
Увеличение/(уменьшение) акционерного капитала	11 500	-	(11 500)	-
Прибыль за год	-	-	35 717	35 717
Остаток на 31 декабря 2018 года	321 500	-	35 800	357 300
Увеличение/(уменьшение) акционерного капитала	17 900	-	(17 900)	-
Увеличение дополнительно оплаченного капитала	-	100 000	-	100 000
Распределение дивидендов	-	-	(17 900)	(17 900)
Прибыль за год	-	-	61 985	61 985
Остаток на 31 декабря 2019 года	339 400	100 000	61 985	501 385

Примечания №1-28 составляют неотъемлемую часть настоящей финансовой отчетности

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

за период с 01 января по 31 декабря 2019 года

	За год, закончившийся 31 декабря 2019 года	За год, закончившийся 31 декабря 2018 года
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>		
Прибыль/(убыток) до налогообложения	78 177	35 861
<b>Поправки</b>		
Амортизационные отчисления	1 944	2 229
Резервы по сомнительным долгам	91	47
(Прибыль)/убыток при списании ОС	-	(29)
Проценты к получению	(1 826)	(4 349)
Проценты к выплате	8 295	833
<b>Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности до изменения в операционных активах и обязательствах</b>	<b>86 681</b>	<b>34 592</b>
<i>(Прирост)/снижение операционных активов</i>		
Кредиты	(570 226)	(1 431 291)
Активы, предназначенные для продажи	(84 363)	-
Задолженность по финансовой аренде	(115 408)	-
Строительные активы	73 370	-
Прочие активы	102 141	-
<i>Прирост/(снижение) операционных обязательств</i>		
Прочие обязательства	(109 003)	133 784
<b>Чистое поступление/(расходование) денежных средств от операционной деятельности, до налогообложения</b>	<b>(616 808)</b>	<b>(1 262 915)</b>
Налог на прибыль выплаченный	(1 988)	-
<b>Чистое поступление/(расходование) денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>(618 796)</b>	<b>(1 262 915)</b>
<b>Денежные средства от инвестиционной деятельности</b>		
Покупка основных средств и нематериальных активов	(1 251)	(817)
Финансирование строительных активов	(45 595)	(187 856)
<b>Чистое расходование денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>(46 846)</b>	<b>(188 673)</b>
<b>Денежные средства от финансовой деятельности</b>		
Получено займов от Правительства	329 886	1 051 995
Получено субсидий от Правительства	70 114	448 005
Выпуск облигаций	192 000	8 000
Увеличение акционерного капитала	100 000	-
Выплата дивидендов	(17 900)	-
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>674 100</b>	<b>1 508 000</b>
<b>Чистое поступление денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>8 458</b>	<b>56 412</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	<b>92 092</b>	<b>35 680</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b> (Прим. 10)	<b>100 550</b>	<b>92 092</b>
Полученные проценты	209 009	138 956
Выплаченные проценты	75 898	47 592

Примечания №1-28 составляют неотъемлемую часть настоящей финансовой отчетности

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

### 1. ОСНОВНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

ОАО «Государственная Ипотечная Компания» (далее - «Организация») 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, выпуска на их основе ипотечных облигаций, а также строительством и финансовым лизингом построенных активов. Организация является открытым акционерным обществом, которая была зарегистрирована в Кыргызской Республике 8 октября 2015 года. Организация действует в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Юридический адрес Организации: Кыргызская Республика, город Бишкек, улица Токтогула 228.

#### Акционеры

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. единственным акционером Организации является Фонд по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики («ПКР»).

### 2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ

#### 2.1 Заявление о соответствии МСФО

Данная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, подготовлена в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности («МСФО») и с учетом требований банковского законодательства Кыргызской Республики в части, не противоречащей указанным стандартам.

#### 2.2 Основы составления отчетности

Финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом учета справедливой стоимости для финансовых активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и активов, имеющих в наличии для продажи, за исключением тех активов и обязательств, для которых не существует достоверной оценки справедливой стоимости. Прочие финансовые активы и обязательства учитываются по амортизированной стоимости, а нефинансовые активы и обязательства учитываются по исторической стоимости.

Данная финансовая отчетность подготовлена на основе предположения о непрерывности деятельности Организации. Руководство Организации считает, что Организация будет функционировать и продолжать вести операции в обозримом будущем, и в связи с этим подготовило данную финансовую отчетность на основе принципа непрерывно действующего финансового учреждения. Данная финансовая отчетность не включает каких-либо

корректировок, которые могли бы понадобиться в случае, если Организация не сможет продолжить свою деятельность на непрерывной основе.

### 2.3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой Организации является валюта первичной экономической среды, в которой действует Организация. Функциональной валютой и валютой отчетности Организации является Кыргызский Сом (далее - «сом»), как валюта, отражающая экономическую сущность и основные события и обстоятельства, определяющие деятельность Организации. Финансовая отчетность представлена в сомах, в национальной валюте Кыргызстана, который за его пределами не конвертируется.

### 2.4 Финансовые инструменты

#### *Признание и оценка финансовых инструментов*

Финансовые активы, находящиеся в сфере действия МСФО 9, классифицируются соответственно как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; займы и дебиторская задолженность; инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

Организация классифицирует свои финансовые активы при их первоначальном признании.

Финансовые активы, за исключением финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на непосредственно связанные с ними затраты по сделке. Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях»), признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Организация принимает на себя обязательство купить или продать актив.

#### *Последующая оценка*

Финансовые инструменты отражаются по первоначальной стоимости, справедливой стоимости или амортизированной стоимости, в зависимости от их классификации.

### 2.5 Изменения в международных стандартах финансовой отчетности

#### *2.5.1. Новые стандарты и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, вступающие в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года.*

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» был выпущен в январе 2017 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды». МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью (например, персональных компьютеров) и краткосрочной

аренды (т. е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т. е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т. е. актив в форме права пользования). Арендаторы будут обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования. Арендаторы также должны будут переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор будет учитывать суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Эффект от внедрения данного стандарта был признан несущественным Организацией (Примечание 8).

### **2.5.2. Стандарты и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу**

Компании не применяла следующие новые стандарты, не вступившие в силу, но досрочное применение которых допускается.

- МСФО 17 «Контракты страхования»
- Определение бизнеса (поправки к МСФО 3)
- Определение материала (поправки к МСБУ 1 и МСБУ 8)
- Концептуальные основы для финансовой отчетности

Ожидается, что данные изменения не окажут существенного влияния на финансовую отчетность в период первоначального применения и соответственно применимые раскрытия не были сделаны.

## **3. ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Ниже изложены основные принципы учетной политики Организации, использованные при составлении данной финансовой отчетности и последовательно применяемые в предыдущие годы.

### **3.1 Отражение доходов и расходов**

Выручка признается в той степени, в которой существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные со сделкой, поступят в Организацию и сумма выручки может быть надежно измерена. Расходы признаются в той степени, в которой существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные со сделкой, вытекут из Организации и сумма расходов может быть надежно измерена. Ниже представленные критерии также должны быть выполнены для признания выручки.

#### *Процентные доходы и расходы*

Процентные расходы и доходы для всех финансовых активов, за исключением финансовых активов, классифицированных как предназначенные для торговли, либо как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, признаются в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе в «процентных доходах» и «процентных расходах», используя метод эффективной процентной ставки.

В случае, если стоимость финансовых активов, либо группы финансовых активов уменьшается в результате обесценения, процентные доходы продолжают признаваться методом применения начальной эффективной процентной ставки по отношению к новой, уменьшенной балансовой стоимости.

### 3.2 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 Организацией для переоценки остатков по счетам в иностранной валюте:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
1 Американский доллар / Сом	69.6439	69.8500
1 Евро / Сом	77.9803	80.0446

### 3.3 Налогообложение

Сумма налога на прибыль за отчетный период включает в себя сумму текущего налога за отчетный период и сумму отложенного налога. Налог на прибыль отражается в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе в полном объеме, за исключением сумм налога, относящихся к операциям, эффект от которых отражается непосредственно в прочем совокупном доходе, в таком случае налог на прибыль отражается в прочем совокупном доходе.

Текущий налог на прибыль за отчетный период рассчитывается, исходя из размера налогооблагаемой прибыли за отчетный период, с учетом ставок налога на прибыль, действовавших по состоянию на отчетную дату, а также сумм обязательств, возникших в результате уточнения сумм налога на прибыль за предыдущие отчетные периоды.

Отложенный налог на прибыль отражается с использованием метода балансовых обязательств применительно ко всем временным разницам, возникающим между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в финансовой отчетности, и их стоимостью, используемой для целей расчета налогооблагаемой базы, за исключением тех случаев, когда

отложенный налог возникает в результате начального признания гудвилла, либо актива или обязательства, возникшего от операции, не являющейся объединением предприятий, и который в момент совершения операции, не влияет ни на прибыль финансовой отчетности, ни на прибыль или убыток, определенной для налогообложения.

Активы по отложенному налогу отражаются в той степени, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, в счет которой могут быть использованы временные разницы. Активы и обязательства по отложенному налогообложению определяются с использованием ставок налогообложения, которые, как предполагается, будут применимы в том периоде, когда активы будут реализованы, а обязательства погашены, основываясь на ставках налогообложения, которые были установлены в данном периоде или фактически установлены на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства создаются в отношении временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные организации, или совместные организации, кроме тех случаев, когда момент исчезновения временных разниц может контролироваться Организацией и существует вероятность того, что эти временные разницы не исчезнут в обозримом будущем.

В Кыргызской Республике существуют также прочие операционные налоги, применимые к деятельности Организации. Эти налоги включены в прочие операционные расходы в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе.

### 3.4 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе и средства на счетах в других банках, которые за короткий срок могут быть конвертированы в наличные средства, в том числе высоколиквидные инвестиции со сроком погашения в течении 90 дней с даты приобретения, которые легко конвертируются в известные суммы денежных средств и которые не подвержены значительному риску изменения в стоимости.

### 3.5 Расчетные счета в Банках

В ходе своей обычной деятельности Организация держит свои денежные средства в Банках. Средства в финансовых организациях отражаются за вычетом резервов под обесценение.

### 3.6 Финансовые инструменты

Финансовые активы и обязательства признаются на отчетную дату, если у Организации 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 ставки процента. Последующая оценка финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль и убыток, учитывается по справедливой стоимости.

Организация классифицирует финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток; финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости; кредиты и дебиторская задолженность; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. Руководство Организации 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 Организация твердо намерена и способна удерживать до погашения. При продаже Организацией более чем незначительной суммы учитываемых по амортизированной стоимости финансовых активов задолго до сроков погашения, вся категория переклассифицируется как финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Учитываемые по амортизированной стоимости инвестиции 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 Организацией денежных средств непосредственно заемщикам и без намерения продажи подлежащих получению средств.

Кредиты с фиксированным сроком погашения 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 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, не имеющим фиксированного срока погашения, учитываются с использованием метода эффективной процентной ставки, основываясь на предполагаемый срок погашения. Кредиты заемщикам учитываются за вычетом резерва под обесценение.

### **3.7 Резерв под обесценение финансовых активов**

С 1 января 2018 г. МСФО (IFRS) 9 заменила модель «понесенных убытков», используемую в МСФО (IAS) 39, на ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков». Применение новой модели обесценения потребовало от Организации значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности их возникновения.

Новая 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 долевыe 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.
- Организация 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:
  - долговые инвестиционные ценные бумаги, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Организация считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если кредитный рейтинг по ней соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество»; и
  - 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 Организация 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 27.1.

### 3.8 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;
- Организация 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

- Организация 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 Организация 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 Организации в финансовом активе. Когда продолжающееся участие принимает форму гарантийного обеспечения переданного актива, то степень такого участия Организации определяется как наименьшая из двух величин: (i) суммы актива и (ii) максимальной суммы возмещения, которая может быть истребована с Организации.

Когда продолжающееся участие Организации принимает форму выписанного или купленного опциона (или и того, и другого) на переданный актив, степень такого участия Организации определяется суммой, на которую Организация 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 Организации 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.

### **3.9 Операционная аренда**

*Аренда – Организация в роли арендодателя*

В связи с вступлением в силу стандарта МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года, заменив собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Организация учитывает операционную аренду согласно новым изменениям, которые указаны в примечании 2.5.1.

### **3.10 Основные средства и нематериальные активы**

Основные средства отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации. Если возмещаемая стоимость ниже балансовой стоимости, по обстоятельствам,

природа которых не может считаться временной, то актив уменьшается до возмещаемой стоимости.

Амортизация рассчитывается по прямолинейному методу в течение срока полезного использования активов. Активы, находящиеся в процессе сооружения, не амортизируются.

	Срок службы (лет)
Здания и сооружения	20-50
Компьютерное оборудование	3
Мебель и офисное оборудование	5
Серверное оборудование	5
Транспорт организации	7
Благоустройство арендованной собственности	5
Нематериальные активы	2-10

Затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе в момент их совершения. Затраты по улучшению актива отражаются в составе актива, когда вероятность получения дополнительных будущих экономических выгод, связанных с данным объектом, достаточна высока. Данные затраты амортизируются в течение оставшегося срока полезной службы соответствующего актива.

Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, определяются путем сравнения суммы полученных средств с балансовой стоимостью и включаются в операционную прибыль.

### 3.11 Нематериальные активы

К нематериальным активам относятся программы по компьютерному обеспечению и прочие нематериальные активы.

Отдельно приобретенные нематериальные активы первоначально учитываются по себестоимости. Впоследствии, нематериальные активы учитываются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Нематериальные активы с определенным сроком полезной службы амортизируются по прямолинейному методу в течение срока их полезной службы и проверяются на обесценение. Сроки полезной службы и методы амортизации нематериальных активов с определенным сроком полезной службы пересматриваются, по крайней мере один раз в конце каждого финансового года.

Расходы, связанные с поддержкой компьютерного программного обеспечения, отражаются как расходы по мере их возникновения.

### 3.12 Заемные средства и Государственные субсидии

К заемным средствам относятся средства Министерства финансов, выпущенные облигации и прочие привлеченные ресурсы, которые первоначально оцениваются по справедливой

стоимости полученных средств за вычетом непосредственных затрат. Впоследствии заемные средства признаются по амортизированной стоимости, с применением способа эффективной процентной ставки. Доходы и убытки отражаются в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе, когда заемные средства перестают признаваться, а также посредством процесса амортизации.

При получении займов под низкий процент от Правительственных учреждений Организация признает данные займы по справедливой стоимости, а разницу между номинальной и справедливой стоимостью учитывает в качестве отсроченного дохода по государственным субсидиям. В последующем доход по государственным субсидиям признается в отчете о прибылях и убытках в составе процентных расходов.

### 3.13 Резервы

Резервы отражаются в учете при наличии у Организации возникших в результате прошлых событий текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), для погашения которых вероятно потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, причем, размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности

### 3.14 Строительные активы

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

### 3.15 Задолженность по финансовой аренде

Передача имущества в аренду с правом выкупа Компанией классифицируются в качестве финансовой аренды на дату начала арендных отношений соответствии с МСФО (IAS) 17 «Аренда». Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться. Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые приводят к классификации аренды как финансовой:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;

- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды, или

- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации. Организация, как лизингодатель, первоначально отражает активы, переданные в финансовую аренду, в сумме, равной чистым инвестициям в аренду. В последующем признание финансового дохода должно основываться на графике, отражающем постоянную периодическую норму доходности по чистым инвестициям Организации в финансовую аренду.

### 3.16 Активы, удерживаемые для продажи

Внеоборотные активы или группы выбытия, включающие активы и обязательства, возмещение стоимости которых ожидается, прежде всего, за счет продажи, а не продолжающегося использования, определяются в категорию удерживаемых для продажи. Непосредственно перед отнесением в категорию удерживаемых для продажи производится переоценка активов или компонентов группы выбытия в соответствии с учетной политикой Компании. Соответственно, оценка активов или групп выбытия производится по наименьшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

### 3.17 Пенсии

У Организации не имеется никаких соглашений о пенсионных отчислениях, помимо отчислений в Социальный фонд Кыргызской Республики, которые рассчитываются как процент текущей валовой зарплаты. Обязательные отчисления в Социальный фонд отражаются по мере их возникновения. Помимо этого, у Организации нет никаких после-пенсионных пособий или других значительных пособий, которые бы требовали начислений

### 3.18 Оценочные обязательства

Оценочные обязательства создаются, если у Организации в результате произошедшего события возникает юридическое или иное безотзывное обязательство, и при этом существует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических ресурсов для исполнения данного обязательства, и сумма этого обязательства может быть надежно оценена.

### 3.19 Акционерный капитал

#### *Акционерный капитал*

Обыкновенные акции и привилегированные акции, не подлежащие погашению, классифицируются как собственный капитал. Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением акций, выпущенных при объединении организаций, относятся к расходам периода. Превышение взносов в уставный капитал над номинальной стоимостью выпущенных акций признается как эмиссионный доход.

#### *Нераспределенная прибыль*

Включает нераспределенную прибыль текущего и предыдущих периодов.

#### *Дивиденды*

Дивиденды, отражаются как обязательства и вычитаются из собственного капитал на отчетную дату, только в том случае, если они были утверждены до или на отчетную дату. Дивиденды, объявленные до отчетной даты или объявленные и утвержденные после отчетной даты, но до утверждения финансовой отчетности, раскрываются. Выплачиваемые дивиденды в Кыргызской Республике облагаются соответствующими налогами.

### **3.20 Взаимозачеты**

Финансовые активы и обязательства, а также расходы и доходы, взаимозачитываются, и в финансовых отчетностях отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует законодательно установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и исполнить обязательство.

Доходы и расходы отражаются на основе чистой стоимости, только когда это разрешено в соответствии с МСФО, или для прибылей и убытков, связанных с группой аналогичных операций, таких как в торговой деятельности.

## **4. КРИТИЧЕСКИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОЦЕНОЧНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ**

Подготовка финансовой отчетности согласно МСФО требует от руководства применения суждений, допущений и оценок, которые влияют на применение учетной политики и на отражение в финансовой отчетности сумм активов и обязательств, доходов и расходов. Оценочные значения и связанные с ними допущения, основывающиеся на историческом опыте и других факторах, считающихся обоснованными в данных обстоятельствах, служат основой для принятия решений об определении балансовой стоимости активов и обязательств, стоимость которых не может быть определена из других надежных источников. Несмотря на то, что оценочные значения основываются на наиболее полном понимании руководством текущей ситуации, реальные результаты в конечном итоге могут отличаться от принятых оценок.

Самые существенные сферы применения суждений и оценок в финансовой отчетности приведены ниже:

#### *Измерение справедливой стоимости*

Руководство использует методы оценки с целью определения справедливой стоимости финансовых инструментов (когда активные рыночные котировки не доступны) и нефинансовых активов. Это включает в себя развивающиеся оценки и допущения, в соответствии с тем, как участники рынка оценят эти инструменты. Руководство основывает свои предположения, насколько это возможно, на наблюдаемые рыночные данные, но они не всегда доступны. В этом случае руководство использует имеющуюся наилучшую информацию. Предполагаемая справедливая стоимость может отличаться от фактических цен, которые будут достигнуты в результате сделки между независимыми сторонами на отчетную дату.



### *Срок полезной службы основных средств*

Оценка срока полезной службы основных средств является результатом суждения, который основан на опыте с подобными активами. Будущая экономическая выгода заключена главным образом в активах, и потребляется параллельно с его использованием. Однако, есть такие факторы, как эксплуатационное, техническое и коммерческое изнашивание, которое сокращает эффективность актива. Руководство оценивает срок полезной службы актива, в соответствии с его техническим состоянием и ожидаемого периода, в течении которого Организация ожидает получить выгоду. Для оценки срока полезной службы основных средств основными факторами являются следующие: срок использования активов, в зависимости от эксплуатационных факторов и программы технического обслуживания, то есть амортизация актива.

### *Операции со связанными сторонами*

В ходе своей деятельности Организация вступает в операции со связанными сторонами. Эти операции, в основном, происходят по рыночной цене. В случаях отсутствия активного рынка для таких операций, руководство применяет суждения для определения того, были ли операции проведены по рыночным или же льготным ценам. Эти суждения основываются на схожих операциях с клиентами, которые не являются связанными сторонами, а также на анализе эффективных процентных ставок.

### *Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности*

Организация на каждую отчетную дату оценивает выданные кредиты и дебиторскую задолженность на предмет обесценения. В частности, руководство Организации использует суждения для оценки величины и времени будущих денежных средств для определения величины убытка. Данные оценки основываются на суждениях о ряде факторов и реальные результаты могут отличаться, в результате чего возникают дальнейшие изменения в резерве под обесценение.

В дополнение к обесценению на индивидуальной основе для существенных кредитов и дебиторской задолженности, Организация также определяет обесценение на совокупной основе для определения риска, который, хотя и не определен специфично, превышает уровень риска, существовавшего на момент предоставления кредита. Это отражает такие факторы как ухудшение риска страны, отрасли, устаревание технологий, а также структурную слабость или ухудшение денежных потоков.

## 5. ПРОЦЕНТНЫЕ И СХОЖИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2019	2018
Кредиты	208 651	148 747
Процентные доходы от депозитов и корреспондентских счетов	2 121	1 522
<b>Итого процентных и схожих доходов</b>	<b>210 772</b>	<b>150 269</b>
Средства Правительства	196 672	147 732
Государственные субсидии (Прим. 18)	(123 774)	(88 955)
Выпущенные облигации	11 294	133
<b>Итого процентных и схожих расходов</b>	<b>84 192</b>	<b>58 910</b>

За годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 гг. Организация признала доход по государственным субсидиям, полученным в результате предоставления кредита по низкой ставке вознаграждения от Правительства Кыргызской Республики в рамках Государственной программы (Прим. 18).

## 6. ЗАТРАТЫ НА ПЕРСОНАЛ

	2019	2018
Затраты на персонал	38 173	35 928
Платежи в фонд социального обеспечения	6 190	6 034
<b>Итого затрат на персонал</b>	<b>44 363</b>	<b>41 962</b>

## 7. УБЫТКИ ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ

	2019	2018
Убытки от обесценения по незавершенному строительству (Прим. 15)	(4 437)	4 437
<b>Итого убытки от обесценения</b>	<b>(4 437)</b>	<b>4 437</b>

## 8. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

	2019	2018
Ремонт и техническое обслуживание	1 486	1 154
Коммунальные услуги	1 236	1 195
Консалтинговые и прочие услуги	906	1 514
Командировочные расходы	418	621
Услуги связи	399	355

	2019	2018
Представительские расходы	249	188
Рекламные расходы	247	676
Канцелярские товары	209	260
Расходы по созданию резервов под обесценение активов	118	47
Подготовка кадров	76	131
Операционная аренда	77	33
Прочие налоги, за исключением налога на прибыль	7	8
Нотариальные и юридические услуги	34	21
Прочие расходы	1 093	691
<b>Итого прочих расходов</b>	<b>6 555</b>	<b>6 894</b>

### Аренда

#### Головной офис

Головной офис Организации, расположенный по адресу г. Бишкек, ул. Токтогула 228., площадью около 426 м<sup>2</sup> предоставлен Департаментом государственных зданий аппарата ПКР на безвозмездной основе, при условии оплаты налога на имущество. Договор заключается на ежегодной основе и был признан в качестве краткосрочного.

#### Г. Нарын

Земельный участок в г. Нарын, расположенный под строительным активом площадью 1 645 м<sup>2</sup> (Примечание 15), предоставлен на безвозмездной основе Мэрией г. Нарын в декабре 2019 г. на 20 лет. Ввиду отсутствия фактического рынка для данного вида аренды в г. Нарын, предоставляемого местными органами самоуправления, Организация не признала в финансовой отчетности актив в форме права пользования и обязательство по аренде по аналогичным рыночным арендным платежам и соответствующей суммы получаемой государственной субсидии.

#### Г. Бишкек

Земельный участок в г. Бишкек, расположенный под строительным активом площадью 4 221 м<sup>2</sup>, бессрочно предоставлен Мэрией г. Бишкек Департаменту жилищно-гражданского строительства при Государственном агентстве архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве КР («ДЖГС») в апреле 2013 г. на безвозмездной основе. В свою очередь, ДЖГС и Организация заключили договор на инвестирование денежных средств по данному объекту строительства. Ввиду отсутствия прямого договора между Организацией и Мэрией г. Бишкек, Организация не признала в финансовой отчетности актив в форме права пользования и обязательство по аренде по аналогичным рыночным арендным платежам и соответствующей суммы получаемой государственной субсидии.

## 9. (РАСХОД)/ВЫГОДА ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

	2019	2018
Текущий налог	(7 880)	-
Отложенный налог	(8 312)	(144)
<b>Итого расходы по налогу на прибыль</b>	<b>(16 192)</b>	<b>(144)</b>

Налог на прибыль в Кыргызской Республике в 2019 и 2018 гг. составляла 10%. До 2018 г. процентный доход Организации облагался у источника в банках-партнерах. Начиная с сентября 2018 года, Организация самостоятельно рассчитывает и уплачивает налог на прибыль в связи с Законом КР от 4 августа 2018 года о признании статьи 221 НККР утратившей силу. Различия между МСФО и налоговым законодательством КР приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль.

Ниже представлено соотношение между расходами по налогу на прибыль и прибылью по бухгалтерскому учету:

	2019	Эффективная ставка налога (%)	2018	Эффективная ставка налога (%)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	78 177		35 861	
Расход по налогу на прибыль по 10% ставке	7 818	10.0	3 586	10.0
Невычитаемые расходы/(необлагаемые доходы)	8 374	10.7	(3 442)	(9.6)
Расход/(выгода) по налогу на прибыль	<u>16 192</u>	<u>20.7</u>	<u>144</u>	<u>0.4</u>

Отложенный налог рассчитывается в отношении следующих временных разниц:

	2018	Признанные в прибылях или убытках	2019
Налоговый убыток	7 940	(7 940)	-
Прочие обязательства	(404)	50	(354)
Основные средства	325	(422)	(97)
<b>Чистый отложенный налоговый актив/(обязательство) (Прим. 20)</b>	<u>7 861</u>	<u>(8 312)</u>	<u>(451)</u>
		Признанные в прибылях или убытках	2018
Налоговый убыток	8 177	(237)	7 940
Прочие обязательства	206	(610)	(404)
Основные средства	(378)	703	325
<b>Итого чистый отложенный налоговый актив</b>	<u>8 005</u>	<u>(144)</u>	<u>7 861</u>

## 10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	2019	2018
Наличные средства	2	34
Корреспондентские счета в финансовых организациях	100 587	92 071
Резерв под обесценение активов	(39)	(13)
<b>Итого денежные средства и их эквивалентов</b>	<u>100 550</u>	<u>92 092</u>

На 31 декабря 2019 года корреспондентские счета в финансовых организациях суммой в 100 017 тыс. сомов или 99.6 % находились в одном банке.

На 31 декабря 2018 года корреспондентские счета в финансовых организациях суммой в 84 307 тыс. сомов или 92 % находились в одном банке.

## 11. КРЕДИТЫ

	2019	2018
Кредиты выданные банкам КР	4 509 978	3 937 926
Резерв на обесценение активов	(16)	(34)
<b>Итого кредитов и авансов клиентам</b>	<b>4 509 962</b>	<b>3 937 892</b>

На 31 декабря 2019 года начисленные проценты, включенные в кредиты, составляют 12 943 тыс. сом (на 31 декабря 2018: 11 117 тыс. сом).

На 31 декабря 2019 года процентная ставка по кредитам варьировалась от 2% до 10% для кредитов (на 31 декабря 2018 г: от 3% до 10%).

### «Доступное жилье 2015-2020»

Ипотечные кредиты выдаются в соответствии с Программой Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015-2020» (далее «Программа»), которая предполагает льготные условия для ряда граждан Кыргызстана. Круг данных граждан определяется органами местного самоуправления и затем проходит оценку кредитоспособности для последующего одобрения в банках-заемщиках.

Согласно соглашениям с банками-заемщиками, банки используют данные кредитные средства Организации для выдачи ипотечных кредитов населению Кыргызстана, при этом выплаты по кредитам со стороны банков гарантируются для Организации в случае просрочки по ипотечным кредитам в течение более 90 дней или 180 дней (в зависимости от банка). На 31 декабря 2019 и 2018 гг. кредиты не обесценены и не просрочены.

### Концентрация

На 31 декабря 2019 года, риск концентрации кредитного портфеля Организации представлен суммой в 3 081 166 тыс. сомов от 3 крупнейших банков-заемщиков, что составило 68% общего кредитного портфеля (на 31 декабря 2018: 2 766 041 тыс. сом или 70% общего кредитного портфеля).

### Оценка справедливой стоимости

Кредиты, выдаваемые Организацией представляют собой отдельный сегмент рынка кредитов в Кыргызстане, на котором присутствует только сама Организация. На 31 декабря 2019 и 2018 гг. оценочная справедливая стоимость кредитов приблизительно равна балансовой стоимости (примечание 24).

Анализ кредитов в соответствии с ожидаемыми сроками их погашения представлен в примечании 26. Информация о связанных сторонах представлена в примечании 23.

## 12. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЕ

	2019	2018
Задолженность по финансовой аренде	115 408	-
Резерв под обесценение активов	(109)	-
<b>Итого задолженность по финансовой аренде</b>	<b>115 299</b>	<b>-</b>

На 31 декабря 2019 года Организация заключила 71 договоров купли-продажи квартир в здании г. Бишкек, с рассрочкой платежа сроком до 15 лет под 6% годовых. Данные договоры были 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 всю справедливую стоимость арендуемого актива.

На 31 декабря 2019 года вся дебиторская задолженность по финансовой аренде – непросроченная.

	2019	2018
Валовые инвестиции в аренду:		
до одного года	11 570	-
от одного года до пяти лет	46 282	-
свыше пяти лет	115 704	-
	<b>173 556</b>	-
незаработанный финансовый доход	(58 148)	-
<b>Признано в качестве актива</b>	<b>115 408</b>	<b>-</b>

## 13. АКТИВЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПРОДАЖИ

	2019	2018
Активы, предназначенные для продажи	84 363	-
<b>Итого активы, предназначенные для продажи</b>	<b>84 363</b>	<b>-</b>

На 31 декабря 2019 года Организация имеет активы, предназначенные для продажи, а именно 52 квартиры в здании г. Бишкек. Руководство Компании намерено продать данные квартиры в течение 2020 г.

## 14. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Компьютер- ная техника	Мебель и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Нематериальные активы	Итого
<b>ПЕРВОНАЧАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ</b>						
На 31 декабря 2017 г.	3 650	1 280	1 988	270	4 590	11 778
Поступления	125	460	-	-	261	846
Выбытия	-	(15)	-	-	-	(15)
На 31 декабря 2018 г.	3 775	1 725	1 988	270	4 851	12 609
Поступления	311	23	-	-	917	1 251
Выбытия	-	-	-	-	-	-
На 31 декабря 2019 г.	4 086	1 748	1 988	270	5 768	13 860
<b>НАКОПЛЕННАЯ АМОРТИЗАЦИЯ</b>						
На 31 декабря 2017 г.	1 356	269	188	-	435	2 248
Амортизационные отчисления	1 018	324	284	54	549	2 229
Выбытие	-	(15)	-	-	-	(15)
На 31 декабря 2018 г.	2 374	578	472	54	984	4 462
Амортизационные отчисления	775	344	284	54	487	1 944
Выбытие	-	-	-	-	-	-
На 31 декабря 2019 г.	3 149	922	756	108	1 471	6 406
<b>ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ</b>						
На 31 декабря 2019 г.	937	826	1 232	162	4 297	7 454
На 31 декабря 2018 г.	1 401	1 147	1 516	216	3 867	8 147

### Полностью амортизированные активы

На 31 декабря 2019 года Организация имела полностью амортизированные основные средства в сумме 1 794 тыс. сом (на 31 декабря 2018 года: 721 тыс. сом.)

### Ограничения на основные средств

На 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2018 года Организация не владела какими-либо заложенными основными средствами.

## 15. СТРОИТЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Строительные активы представляют собой незавершенное строительство по 8 объектам в разных регионах Кыргызской Республики. Организация планирует постройку жилых многоэтажных домов для последующей продажи в рассрочку населению. По 2 объектам (в г. Бишкек и г. Нарын) в течение 2017-2019 гг. велось активное строительство, по прочим объектам проводились работы по проектированию и исследованию.

	2019	2018
Бишкек	-	126 781
Нарын	102 391	7 822
Талас	2 118	2 118
Прочие	2 380	2 380
Резерв на обесценение (Прим. 7)	-	(4 437)
<b>Итого строительные активы</b>	<b>106 889</b>	<b>134 664</b>

#### Объект в г. Бишкек

Объект в г. Бишкек был завершен 5 ноября 2019 года Часть квартир данного объекта были проданы по состоянию на 31 декабря 2019 г. (Примечание 12). Оставшиеся квартиры, частично признаны как активы, предназначенные для продажи (Примечание 13) и как прочие активы (Примечание 16).

#### Объект в г. Нарын

Объект в г. Нарын рассчитан на полезную площадь в 2 739,9 кв. м. и цокольный этаж 555,76 кв.м. Он был введен в эксплуатацию 16 марта 2020 года. Предполагаемая цена продажи квартир населению составит до 40 тыс. сом за кв. м. по программе «Льготная ипотека» и по программе «Доступная ипотека». Организация заключила договор на постройку, согласно которому на 31 декабря 2019 года имеет задолженность на сумму 6 362 тыс.сом (Примечание 20).

## 16. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

	2019	2018
Транзитные средства*	781	8 568
Счета к получению	13	164
<b>Итого прочие финансовые активы</b>	<b>794</b>	<b>8 732</b>



	2019	2018
Предоплаты по строительным активам (Прим. 15)	168	124 740
Канцелярские принадлежности	282	296
Квартиры в г. Бишкек**	19 200	-
Прочие активы**	11 351	168
<b>Итого прочие нефинансовые активы</b>	<b>31 001</b>	<b>125 204</b>
<b>Итого прочие активы</b>	<b>31 795</b>	<b>133 936</b>

\*Транзитные средства представляют собой выдачу кредита в банк-заемщик, который еще не направил данные средства на выдачу ипотечного кредита конечному заемщику.

\*\*Квартиры в г. Бишкек представлены 12 квартирами, принадлежащими Государственной комиссией по координации социальной поддержки родственников погибших и пострадавших 6-7 апреля 2010 года (далее «Комиссия»), на сумму 19 200 тыс. сом и цокольного этажа данного объекта в г. Бишкек на сумму 11 111 тыс. сом (Примечание 13). Строительство в г. Бишкек проводилось совместными усилиями Организации и Комиссией. Организация планирует погасить затраты Комиссии в сумме 19 200 путем передачи ей вышеуказанных квартир согласно протоколу Правления №3 от 22 января 2020 года. (Примечание 20). Относительно цокольного этажа Руководство еще не приняло решение о планах его использования или продажи.

## 17. ЗАЙМЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА

Займы Правительства представляют собой кредиты от Министерства Финансов Кыргызской Республики. На 31 декабря 2019 и 2018 гг. процентная ставка по средствам Министерства финансов составляла 1-2% годовых. При этом рыночная ставка процента по кредитам с условиями максимально приближенными к вышеуказанным, составляла 7% годовых в течение годов, закончившихся 31 декабря 2019 и 2018 гг. При признании данных кредитов по справедливой стоимости был рассчитан отсроченный доход (Примечание 18).

На 31 декабря 2019 года начисленные проценты, включенные в займы Правительства, составляют 12 005 тыс. сом (31 декабря 2018: 11 185 тыс. сом).

Все суммы, причитающиеся к оплате Правительству, выражены в кыргызских сомах и подлежат погашению в течение срока до третьего квартала 2034 г.

Дата открытия	Дата погашения	% ставка	Основная сумма	Начисленный процентный расход	Кредит полученный	Отсроченный доход
01.10.2017	15.10.2027	2%	1 900 000	8 121	1 510 303	397 818
12.10.2017	12.10.2027	2%	100 000	427	79 419	21 008
21.11.2017	21.11.2017	2%	100 000	427	79 382	21 045
30.11.2017	30.11.2027	2%	50 000	214	39 687	10 527
07.12.2017	07.12.2027	2%	50 000	129	39 472	10 657
14.12.2017	14.12.2027	2%	50 000	47	39 263	10 784
20.12.2017	20.12.2027	2%	50 000	47	39 261	10 786
19.01.2018	19.01.2028	2%	100 000	427	78 579	21 848
13.02.2018	13.02.2028	2%	100 000	258	78 137	22 121
30.03.2018	30.03.2028	2%	80 000	75	62 157	17 918

Дата открытия	Дата погашения	% ставка	Основная сумма	Начисленный процентный расход	Кредит полученный	Отсроченный доход
17.04.2018	17.04.2028	2%	33 333	31	24 730	8 634
20.04.2018	20.04.2028	2%	186 667	174	138 488	48 353
22.06.2018	22.06.2028	2%	120 000	112	92 265	27 847
18.07.2018	18.07.2028	2%	180 000	168	133 164	47 004
10.08.2018	10.08.2028	2%	100 000	93	73 438	26 655
16.08.2018	16.08.2028	2%	100 000	93	73 438	26 655
21.11.2018	21.11.2033	1%	200 000	258	109 013	91 245
29.11.2018	29.11.2033	1%	100 000	129	54 501	45 628
21.12.2018	21.12.2033	1%	50 000	64	27 242	22 822
24.12.2018	24.12.2033	1%	50 000	64	27 241	22 823
31.12.2018	31.12.2033	1%	100 000	129	54 478	45 651
17.06.2019	17.06.2034	1%	100 000	46	52 890	47 156
28.06.2019	28.06.2034	1%	100 000	46	52 876	47 170
31.07.2019	31.07.2034	1%	200 000	426	105 647	94 779
			<b>4 200 000</b>	<b>12 005</b>	<b>3 065 071</b>	<b>1 146 934</b>

## 18. ОТСРОЧЕННЫЙ ДОХОД ПО ГОСУДАРСТВЕННЫМ СУБСИДИЯМ

Отсроченный доход	2019	2018
На начало периода	1 076 820	628 815
Признано в течение года (Прим. 17)	193 888	536 960
Распределено в состав процентного расхода (Прим. 5)	(123 774)	(88 955)
<b>Остаток на конец периода</b>	<b>1 146 934</b>	<b>1 076 820</b>

## 19. ВЫПУЩЕННЫЕ ОБЛИГАЦИИ

В июле 2018 года Организация разместила ипотечные долговые ценные бумаги с купонной ставкой 8.3% годовых и сроком до 16 июля 2020 г. По состоянию на 31 декабря 2019 года начисленные проценты, включенные в балансовую стоимость облигаций, составляют 7 608 тыс. сом (31 декабря 2018: 133 тыс. сом).

## 20. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	2019	2018
Обязательства по рефинансированию кредитов (Прим. 11)	-	132 127
Обязательства перед поставщиками (Прим. 15)	6 362	-
<b>Итого прочие финансовые обязательства</b>	<b>6 362</b>	<b>132 127</b>
Обязательства перед Комиссией (Прим. 16)	19 200	-

	2019	2018
Налоги к уплате, за исключением налога на прибыль	1 096	1 380
Задолженность перед персоналом	5 121	3 104
Отсроченное налоговое обязательство (Прим. 9)	451	-
Прочие обязательства	3 084	1 363
<b>Итого прочие нефинансовые обязательства</b>	<b>28 952</b>	<b>5 847</b>
<b>Итого прочих обязательств</b>	<b>35 314</b>	<b>137 974</b>

## 21. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

В апреле 2019 года акционером было принято решение по увеличению акционерного капитала на 17 900 тыс. сом и на выплату дивидендов в сумму 17 900 тыс. сом за счет нераспределённой прибыли.

В декабре 2019 г. Министерство финансов КР перечислило Компании 100 000 тыс. сом в исполнении Постановления Правительства №499 от 15 июля 2016 года по увеличению капитала. В январе 2020 года акционером было принято соответствующее решение по увеличению акционерного капитала на 100 000 тыс. сом.

## 22. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### *Налоговое законодательство и судебные разбирательства*

Налоговая система КР характеризуется часто изменяющимися нормативными документами, которые во многих случаях содержат неясные, неоднозначные и противоречивые формулировки. Нередко различные регулирующие органы по разному интерпретируют одни и те же положения нормативных документов.

На 31 декабря 2019 года Организация не является ответчиком в суде ни по одному судебному разбирательству.

## 23. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Согласно МСФО 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений. Для целей данной финансовой отчетности связанные стороны включают в себя акционеров, руководителей Организации, а также других лиц и организаций связанных или контролируемых ими.

В ходе своей обычной деятельности Организация может проводит ряд операций со связанными сторонами. Эти операции включают в себя предоставление кредитов, привлечение средств и вознаграждения руководящему персоналу. Данные операции осуществляются на коммерческой основе и по рыночным ставкам. За отчетный период Организация, помимо оплаты вознаграждений руководящему персоналу, проводила операции со связанными сторонами, и именно с двумя государственным банками-заемщиками.

Конечной контролирующей стороной является Правительство Кыргызской Республики в лице уполномоченного органа.

Ниже представлены объемы операций, остатки на конец года, и соответствующие статьи доходов и расходов за год:

	31 декабря 2019		31 декабря 2018	
	Операции со связанными лицами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности	Операции со связанными лицами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности
Кредиты Организации, принадлежащие Правительству КР	2 277 464	4 509 962	2 008 556	3 937 892
Денежные средства и их эквиваленты Организации, принадлежащие Правительству КР	100 026	100 550	84 312	92 092
Займы Правительства	3 065 071	3 065 071	2 734 365	2 734 365
Отсроченный доход по государственным субсидиям	1 146 934	1 146 934	1 076 820	1 076 820
Выпущенные облигации Организации, принадлежащие Правительству КР	199 636	207 608	1 001	8 133
Процентный доход Организации, принадлежащие Правительству КР	105 849	210 772	70 213	150 269
Процентный расход Организации, принадлежащие Правительству КР	83 574	84 192	58 910	58 910
Ключевой управленческий персонал	5 619	44 363	7 043	41 962

## 24. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

### Иерархия оценок справедливой стоимости

Организация оценивает справедливую стоимость финансовых инструментов, отраженных в отчете о финансовом положении с использованием следующей иерархии оценок

справедливой стоимости, учитывающей существенность данных, используемых при формировании указанных оценок.

- Уровень 1: Котировки на активном рынке (нескорректированные) для идентичных финансовых инструментов.
- Уровень 2: Методы оценки, основанные на рыночных данных, доступных непосредственно (то есть котировках) либо опосредованно (то есть данных, производных от котировок). Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием: рыночных котировок на активных рынках для схожих инструментов, рыночных котировок для идентичных или схожих инструментов на рынках, не рассматриваемых в качестве активных, или прочих методов оценки, все используемые данные которых непосредственно или опосредованно основываются на наблюдаемых рыночных данных.
- Уровень 3: Методы оценки, основанные на ненаблюдаемых рыночных данных. Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием информации, не основанной на наблюдаемых рыночных данных, притом, что такие ненаблюдаемые данные оказывают существенное влияние на оценку инструмента. Данная категория включает инструменты, оцениваемые на основании котировок для схожих инструментов, в отношении которых требуется использование существенных ненаблюдаемых корректировок или суждений для отражения разницы между инструментами.

#### Финансовые инструменты, которые не оцениваются по справедливой стоимости

В таблице ниже представлена справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, не оцениваемая по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении и анализирует их по уровню в иерархии справедливой стоимости, в каком классе категоризирована оценка справедливой стоимости.

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справедливая стоимость	2019 Итого балансовая стоимость
<b>ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	-	100 550	-	100 550	100 550
Кредиты	-	4 509 962	-	4 509 962	4 509 962
Задолженность по финансовой аренде	-	115 299	-	115 299	115 299
Прочие активы	-	794	-	794	794
<b>ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Займы Правительства	-	3 065 071	-	3 065 071	3 065 071
Выпущенные облигации	-	207 608	-	207 608	207 608
Прочие обязательства	-	6 362	-	6 362	6 362

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справедливая стоимость	2018 Итого балансовая стоимость
<b>ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	-	92 092	-	92 092	92 092
Кредиты	-	3 937 892	-	3 937 892	3 937 892
Прочие активы	-	8 732	-	8 732	8 732
<b>ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Займы Правительства	-	2 734 365	-	2 734 365	2 734 365
Выпущенные облигации	-	8 133	-	8 133	8 133
Прочие обязательства	-	132 127	-	132 127	132 127

*Кредиты и дебиторская задолженность, отражаемая по амортизированной стоимости*

Оценочная справедливая стоимость средств, имеющих фиксированную процентную ставку, основана на расчете оценочных будущих денежных потоков, дисконтированных по процентным ставкам на денежном рынке для инструментов с аналогичным уровнем кредитного риска и сроком погашения. Используемые процентные ставки зависят от кредитного риска и суммы первоначального взноса контрагента и варьируются от 3% до 10% для банка-заемщика.

#### *Займы Правительства*

Справедливая стоимость займов, которые имеют фиксированную ставку и не котируются в активных рынках, основана на расчете дисконтированных денежных потоков используя те процентные ставки для новых займов, которые аналогичны рыночным займам по срокам погашения и рискам заемщика.

## **25. ВЗАИМОЗАЧЕТ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ И ФИНАНСОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

В ходе обычной деятельности, Организация осуществляет различные операции с финансовыми инструментами, которые могут быть представлены в чистой сумме в тех случаях, когда существует законодательно установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и исполнить обязательство.

По состоянию на 31 декабря 2019 Организация не имеет финансовых активов и финансовых обязательств в отчете о финансовом положении, которые представлены в чистой стоимости, или будут взаимозачтены за счет наличия генерального соглашения о взаимозачете или аналогичных соглашений.

## **26. АНАЛИЗ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО СРОКАМ ПОГАШЕНИЯ**

Ниже представлен анализ основных финансовых активов и обязательств в соответствии с ожидаемыми сроками их погашения. Прим. 27.3 раскрывает информацию о недисконтированных контрактных обязательствах Организации.

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	Подитог до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Подитог после 12 месяцев	2019 Итого
<b>АКТИВЫ</b>								
Денежные средства и их эквиваленты	100 550	-	-	100 550	-	-	-	100 550
Кредиты	14 841	4 522	3 504	22 867	140 912	4 346 183	4 487 095	4 509 962
Задолженность по финансовой аренде	-	-	-	-	-	115 299	115 299	115 299
Прочие активы	794	-	-	794	-	-	-	794
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>								
Займы Правительства	(6 802)	(1 934)	-	(8 736)	-	(3 056 335)	(3 056 335)	(3 065 071)
Выпущенные облигации	(705)	(6 706)	(200 197)	(207 608)	-	-	-	(207 608)
Прочие обязательства	-	(6 362)	-	(6 362)	-	-	-	(6 362)
	(7 507)	(15 002)	(200 197)	(222 706)	-	(3 056 335)	(3 056 335)	(3 279 041)
<b>Чистый разрыв ликвидности</b>	<b>108 678</b>	<b>(10 480)</b>	<b>(196 693)</b>	<b>(98 495)</b>	<b>140 912</b>	<b>1 405 147</b>	<b>1 546 059</b>	<b>1 447 564</b>
<b>Совокупный разрыв ликвидности</b>	<b>108 678</b>	<b>98 198</b>	<b>(98 495)</b>		<b>42 417</b>	<b>1 447 564</b>		

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	Подитог до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Подитог после 12 месяцев	2018 Итого
<b>АКТИВЫ</b>								
Денежные средства и их эквиваленты	92 092	-	-	92 092	-	-	-	92 092
Кредиты	14 772	2 269	6 205	23 246	65 337	3 849 309	3 914 646	3 937 892
Прочие активы	8 732	-	-	8 732	-	-	-	8 732
	<b>115 596</b>	<b>2 269</b>	<b>6 205</b>	<b>124 070</b>	<b>65 337</b>	<b>3 849 309</b>	<b>3 914 646</b>	<b>4 038 716</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>								
Займы Правительству	(6 707)	(1 308)	-	(8 015)	-	(2 726 350)	(2 726 350)	(2 734 365)
Выпущенные облигации	-	(123)	(10)	(133)	(8 000)	-	(8 000)	(8 133)
Прочие обязательства	-	(132 127)	-	(132 127)	-	-	-	(132 127)
	<b>(6 707)</b>	<b>(133 558)</b>	<b>(10)</b>	<b>(140 275)</b>	<b>(8 000)</b>	<b>(2 726 350)</b>	<b>(2 734 350)</b>	<b>(2 874 625)</b>
<b>Чистый разрыв ликвидности</b>	<b>108 889</b>	<b>(131 289)</b>	<b>6 195</b>	<b>(16 205)</b>	<b>57 337</b>	<b>1 122 959</b>	<b>1 180 296</b>	<b>1 164 091</b>
<b>Совокупный разрыв ликвидности</b>	<b>108 889</b>	<b>(22 400)</b>	<b>(16 205)</b>		<b>41 132</b>	<b>1 164 091</b>		



## 27. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

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

Организация 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 Организации, и каждый отдельный сотрудник Организации несет ответственность за риски, связанные с его или ее обязанностями. Организация 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. Организация 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 Организацией 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 Организации 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. Организация также моделирует «наихудшие сценарии», которые будут иметь место в случае наступления событий, считающихся маловероятными.

Мониторинг и контроль рисков, главным образом, основывается на установленных Организацией лимитах. Такие лимиты отражают стратегию ведения деятельности и рыночные условия, в которых функционирует Организация, а также уровень риска, который Организация готова принять, причем особое внимание уделяется отдельным отраслям. Кроме этого, Организация контролирует и оценивает свою общую способность нести риски в отношении совокупной позиции по всем видам рисков и операций.

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 Организация 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 Организации к изменениям в условиях, которые оказывают влияние на определенную отрасль или географический регион.

#### 27.1 Кредитный риск

Организация 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 Организации, поэтому Организация 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 Организации 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 Организации, и отчеты регулярно предоставляются Председателю Правления.

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

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 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.

Организация 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 2019 года Организация не имела просроченных кредитов.

### **27.2 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.

#### *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 2019 и 2018 гг. Организация 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.

На 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2018 года финансовые активы и обязательства представлены в национальной валюте и соответственно не подвержены валютному риску.

### **27.3 Риск ликвидности**

Риск ликвидности определяется как риск того, что Организация столкнется с трудностями при выполнении финансовых обязательств при нормальных условиях и в условиях стресса. Для ограничения данного риска руководство отслеживает будущие денежные потоки и ликвидность на ежедневной основе. Это также включает в себя оценку ожидаемых денежных потоков и наличие обеспечения высокого качества, которое может быть использовано для получения дополнительного финансирования в случае необходимости.

#### *Анализ финансовых обязательств по срокам, оставшимся до погашения*

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств Организации по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. по контрактным недисконтированным денежным потокам. См. прим. 26 для информации об ожидаемых сроках погашения данных обязательств. Обязательства, которые должны быть выплачены по востребованию, классифицированы, основываясь на предположении, что платеж будет востребован немедленно.

						2019
	До востребов ания и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяц ев	От 3 до 12 месяце в	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Итого
<b>ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Займы						
Правительства	11 847	7 003	56 356	1 595 446	3 008 771	4 679 423
Выпущенные облигации	705	6 706	200 197	-	-	207 608
Прочие обязательства	-	6 362	-	-	-	6 362
<b>Итого недисконтированных финансовых обязательств</b>	<b>12 552</b>	<b>20 071</b>	<b>256 553</b>	<b>1 595 446</b>	<b>3 008 771</b>	<b>4 893 393</b>
Обязательства кредитного характера	-	-	-	-	-	-
<b>2018</b>						
	До востребов ания и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяц ев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Итого
<b>ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Займы						
Правительства	11 329	6 021	52 452	967 036	3 152 319	4 189 157
Выпущенные облигации	-	123	10	8 000	-	8 133
Прочие обязательства	-	132 127	-	-	-	132 127
<b>Итого недисконтированных финансовых обязательств</b>	<b>11 329</b>	<b>138 271</b>	<b>52 462</b>	<b>975 036</b>	<b>3 152 319</b>	<b>4 329 417</b>
Обязательства кредитного характера	-	-	-	-	-	-

## 27.4 Операционный риск

Операционный риск это риск прямых или косвенных потерь, происходящих по различным причинам, связанных с участием Организации с финансовыми инструментами, в том числе процессы, персонал, технологии и инфраструктуру, а также от внешних факторов, с исключением кредитных, рыночных рисков и рисков ликвидности, таких как связанные с законодательными и нормативными требованиями и общепринятыми стандартами корпоративного поведения.

Целью Организации является управление операционными рисками так, чтобы сбалансировать избежание финансовых потерь и ущерба для репутации Организации с общей финансовой эффективностью.

Основная ответственность за разработку и осуществление контроля операционного риска назначена Руководству Организации. Эта ответственность поддерживается разработкой общих стандартов для управления операционного риска в следующих областях:

- требования к соответствующим разделам обязанностей, в том числе независимую авторизацию операций;
- требования для применения и мониторинга операций;
- соблюдение нормативных и других требований законодательства;
- документирование контроля и процедур;
- требования к периодическим оценкам операционных рисков с которыми сталкиваются и адекватность контроля и процедур для решения выявленных рисков;
- требования к отчетности оперативных потерь и предлагаемые меры по исправлению положения;
- разработка планов непредвиденных обстоятельств;
- обучение и повышение квалификации;
- этические и деловые стандарты;
- смягчение риска.

## 28. ПОСЛЕДУЮЩИЕ СОБЫТИЯ

### *Акционерный капитал*

25 февраля 2020 года Советом Директоров было согласовано создание дочерней компании ЖСКК (жилищно-сберегательная кредитная компания) в виде открытого акционерного общества совместно с ОАО «Государственная страховая организация», установив размер участия Организации в уставном капитале ЖСКК в сумме 105 000 тыс. сом.

### *Строительные объекты*

11 марта 2020 года здание в г. Нарын было завершено и введено в эксплуатацию.

17 марта 2020 года дополнительный земельный участок в г. Нарын площадью 1 460 м<sup>2</sup> предоставлен на безвозмездной основе Мэрией г. Нарын на 20 лет.

### *Задолженность по финансовой аренде*

На 20 марта было заключено дополнительно 41 договоров аренды с последующим выкупом квартир в г. Бишкек на сумму 66 433 тыс. сом.

### *Экономическая ситуация*

Согласно Постановлению ПКР от 17 марта 2020 года № 163, в марте 2020 г. в Кыргызской Республике в связи с международным распространением коронавируса COVID-19 были введены карантинные мероприятия, включающие временное закрытие образовательных учреждений, объектов общественного питания и других общественных мероприятий

Также 11-20 марта 2020 г. произошло падение курса сома к доллару США на 19,6%. Вышеуказанные условия в настоящее время оказывают негативное влияние на экономику страны, но их эффект на финансовое положение Компании еще не рассчитан руководством.