

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

**ОТДЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ, СОСТАВЛЕННАЯ ПО  
МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТАМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**

**И**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

## СОДЕРЖАНИЕ

---

<b>Аудиторское заключение независимого аудитора .....</b>	<b>3</b>
<b>Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение годовой финансовой отчетности.....</b>	<b>7</b>
<b>Отдельная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года .....</b>	<b>8</b>
Отдельный отчет о финансовом положении.....	8
Отдельный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	9
Отдельный отчет о движении денежных средств.....	10
Отдельный отчет об изменениях в собственном капитале .....	11
Примечания к отдельной финансовой отчетности.....	12

---



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
ООО «ЭЙЧЭЛБИ МАРКА АУДИТ»  
ОБ ОТДЕЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ОАО «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»**

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

**Заключение по результатам аудита отдельной финансовой отчетности**

***Мнение с оговоркой***

Мы провели аудит отдельной финансовой отчетности Открытого акционерного общества «Государственная Ипотечная Компания» (далее Компания), состоящей из отдельного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, отдельного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отдельного отчета о движении денежных средств и отдельного отчета об изменениях в собственном капитале, за год, закончившийся на указанную дату, а также краткого описания основных положений учетной политики и прочих пояснительных примечаний.

По нашему мнению, за исключением влияния вопросов, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая финансовая отчетность достоверно представляет, во всех существенных аспектах, финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2024 года, её финансовые результаты, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности.

***Основание для выражения мнения***

В рамках реализации жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021-2026», утвержденной постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики №75 от 13 июля 2021 года, в 2024 году Компании переданы Управлением делами Президента Кыргызской Республики, Государственным агентством по управлению государственным имуществом при кабинете Министров Кыргызской Республики, мэрией г. Токмок и Арашанским айыл окмотуу 7 земельных участков в г. Бишкек и 2 участка в г. Токмок, для строительства жилья. Компания не отразила данные активы по справедливой стоимости, как того требует МСФО (IAS) 16 «Основные средства». Ввиду отсутствия в Компании процедуры с описанием подходов к оценке данного имущества и достаточной информации для расчета справедливой стоимости земельных участков, мы не смогли определить эффект и влияния оценки данных активов на финансовую отчетность Компании.

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 Компании 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 с оговоркой.

## *Ключевые вопросы аудита*

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

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

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

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

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

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

## *Наши методы*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ОcОО «ЭйчЭлБи Марка Аудит»**

Зарегистрирована в «Реестре аудиторских организаций, допущенных к аудиту субъектов публичного интереса, субъектов крупного предпринимательства» Единого государственного реестра аудиторов, аудиторских организаций, профессиональных аудиторских объединений от 15 августа 2023 года.

Индивидуальный регистрационный номер 2102114.

Кыргызская Республика, г. Бишкек,  
ул. Профессиональны, 38, тел./факс (312) 32 05 75



**Асынбекова А.М., Аудитор, Директор**

Квалификационный сертификат аудитора

Серии А № 00128, рег. № 0461 от 07 августа 2019 года

Зарегистрирована в «Реестре аудиторов» от 15 августа 2023 года

Индивидуальный регистрационный номер 11072

**Залунина Л.Г., Аудитор, Руководитель проверки**

Квалификационный сертификат аудитора

Серии А № 0128, рег. № 00222 от 31.10.2011 года

Зарегистрирована в «Реестре аудиторов» от 15 августа 2023 года

Индивидуальный регистрационный номер 11069

ДипИФР (рус) Сертификат № 1768245 от 09.12.2010 года,

Сертификат САР № 0007812 от 15.12.2007 года

**14 апреля 2025 года**

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И  
УТВЕРЖДЕНИЕ ОТДЕЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Нижеследующее заявление сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении отдельной финансовой отчетности Открытого акционерного общества «Государственная Ипотечная Компания» (далее Компания) за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

Прилагаемая отдельная финансовая отчетность была подготовлена руководством Открытого акционерного общества «Государственная Ипотечная Компания» (далее Компания). Руководство Компании признает свою ответственность за подготовку и достоверное представление отдельной финансовой отчетности, отражающей во всех существенных аспектах финансовое состояние, результаты деятельности, движения денежных средств и изменения в собственном капитале, включая адекватные раскрытия, за год, закончившийся 31 декабря 2024 года в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО).

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

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

Данная отдельная финансовая отчетность, за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена руководством Компании 14 апреля 2025 года.



Председатель Правления ОАО «Государственная Ипотечная Компания»  
Балтабаев Т.А.

14 апреля 2025 года

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

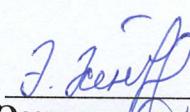
Отдельный отчет о финансовом положении

По состоянию на 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс.руб.)

	Приме чание	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год пересчитано
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	6	2 272 671	1 137 480
Кредиты, предоставленные банкам	7	10 820 862	10 475 199
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	8	1 871 736	893 921
Инвестиции в дочернее предприятие	9	-	405 000
Активы, предназначенные для продажи	10	279 971	524 177
Строительные активы	11	2 367 061	2 090 622
Отложенные налоговые активы	12	2 163	694
Основные средства и нематериальные активы	13	21 916	11 928
Прочие активы	14	28 747 204	3 517 749
<b>Итого активы</b>		<b>46 383 584</b>	<b>19 056 770</b>
<b>Обязательства и капитал</b>			
<b>Обязательства</b>			
Прочие займы	15	1 522 014	219 819
Государственная субсидия	16	6 879 876	2 835 976
Текущее обязательство по налогу на прибыль	12	19 014	5 485
Прочие обязательства	17	5 258 391	330 252
<b>Итого обязательства</b>		<b>13 679 295</b>	<b>3 391 532</b>
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	18	32 385 200	14 516 200
Дополнительный капитал	18	4 582	984 200
Нераспределенная прибыль		314 507	164 838
<b>Итого капитал</b>		<b>32 704 289</b>	<b>15 665 238</b>
<b>Итого обязательства и капитал</b>		<b>46 383 584</b>	<b>19 056 770</b>


  
**Балтабаев Т.А.**  
**Председатель Правления**

  
**Эсенгүл қызы Эльвира**  
**Главный бухгалтер**



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

**Отдельный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс.сом)

	Приме чание	2024 год	2023 год
Процентные доходы	21	398 648	281 684
Процентные расходы	21	(1 463)	(2 429)
<b>Чистый процентный доход до формирования резерва под обесценение</b>		<b>397 185</b>	<b>279 255</b>
(Формирование)/восстановление резерва под обесценение активов, по которым начисляются проценты	22	(2 537)	(11 643)
Прочие доходы	23	168 907	36 974
Затраты на персонал	24	(188 574)	(106 220)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	13	(5 094)	(2 715)
Прочие расходы	25	(21 748)	(12 389)
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>		<b>348 139</b>	<b>183 262</b>
(Расходы)выгода по налогу на прибыль	12	(33 650)	(18 424)
<b>Прибыль/(убыток) за год</b>		<b>314 489</b>	<b>164 838</b>
Прочий совокупный доход		-	-
<b>Итого совокупный доход</b>		<b>314 489</b>	<b>164 838</b>
<b>Прибыль на акцию (сом)</b>	19	<b>1 291,85</b>	<b>1 322,99</b>



Балтабаев Т.А.  
Председатель Правления

Эсенгүл кызы Эльвира  
Главный бухгалтер



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Отдельный отчет о движении денежных средств

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс.руб.)

	Приме- чание	2024 год	2023 год
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности:</b>			
Проценты полученные		464 138	229 939
Проценты уплаченные		-	(910)
Прочие операционные доходы		6	7 981
Прочие операционные расходы		(578)	(347)
Операционные расходы		(206 871)	(122 801)
<b>Отток денежных средств от операционной деятельности до изменения операционных активов и обязательств</b>		<b>256 695</b>	<b>113 862</b>
<i>Изменение операционных активов и обязательств (Увеличение)/ уменьшение операционных активов:</i>		-	-
Кредиты, предоставленные банкам		(458 137)	(539 315)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде		5 322 456	(420 024)
Финансирование строительных активов		(25 425 166)	(3 577 463)
<i>(Увеличение)/ уменьшение операционных обязательств:</i>		-	-
Чистый прирост прочих активов за вычетом прочих обязательств		5 055	6 734
<b>Чистый (отток)/ приток денежных средств от операционной деятельности до налогообложения</b>		<b>(20 299 097)</b>	<b>(4 416 206)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(21 590)	(14 510)
<b>Чистый (отток)/ приток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>(20 320 687)</b>	<b>(4 430 716)</b>
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
Вложение в краткосрочные инвестиции		-	(370 000)
Погашение краткосрочных инвестиций		-	370 000
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(11 708)	(5 899)
Инвестиции в дочерние компании		4 466	(100 000)
<b>Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>(7 242)</b>	<b>(105 899)</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Выпуск акций	16	19 484 891	3 291 768
Финансовая поддержка учредителя	18	4 582	-
Поступление средств на хранение		-	188 689
Полученные займы	15	1 504 454	200 000
Погашение полученных займов	15	(3 268)	-
Поступление государственных субсидий за минусом выбытий	16	472 637	1 764 779
Выплаченные дивиденды		-	(90 944)
<b>Чистый отток/приток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>21 463 296</b>	<b>5 354 292</b>
Влияние изменения валютных курсов		(47)	1
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 135 320	817 678
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	6	<b>1 137 547</b>	<b>319 869</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	6	<b>2 272 867</b>	<b>1 137 547</b>

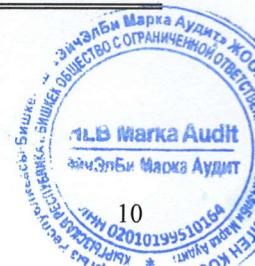
Балтабаев Т.А.

Председатель Правления



Эсенгүл кызы Эльвира  
Главный бухгалтер

Примечания на стр. 12-47 являются неотъемлемой частью настоящего отчета



ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Отдельный отчет об изменениях в собственном капитале

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс.сом)

	Уставный капитал	Дополнительный капитал, внесенный физическими и юридическими лицами	Не распределенная прибыль	Всего собственный капитал
<b>Остаток на 31 декабря</b>				
<b>2022 года</b>	<b>10 739 500</b>	<b>20</b>	<b>181 888</b>	<b>10 921 408</b>
Эмиссия акций	3 776 700	984 180	(90 944)	4 669 936
Совокупный доход за год	-	-	164 838	164 838
Выплаченные дивиденды	-	-	(90 944)	(90 944)
<b>Остаток на 31 декабря</b>				
<b>2023 года</b>	<b>14 516 200</b>	<b>984 200</b>	<b>164 838</b>	<b>15 665 238</b>
Эмиссия акций	17 869 000	(984 200)	(164 820)	16 719 980
Совокупный доход за год	-	-	314 489	314 489
Финансовая поддержка учредителя	-	4 582	-	4 582
<b>Остаток на 31 декабря</b>				
<b>2024 года</b>	<b>32 385 200</b>	<b>4 582</b>	<b>314 507</b>	<b>32 704 289</b>

Балтабаев Т.А.  
Председатель Правления

Эсенгүл кызы Эльвира  
Главный бухгалтер



# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### *Организационная структура и деятельность*

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

Дата первичной государственной регистрации Компании в Министерстве Юстиции Кыргызской Республики 8 октября 2015 года. Последняя перерегистрация состоялась 26 сентября 2023 года, регистрационный номер 149254-3301-ОАО.

Единственным акционером ОАО «Государственная Ипотечная Компания» является Управление делами президента Кыргызской Республики.

Компания находится по адресу: г. Бишкек, пр. Чынгыза Айтматова 1 ст. 2.

В Компании насчитывалось 114 сотрудников на 31 декабря 2024 года. (На 31 декабря 2023 года: 74 сотрудника).

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

Компания осуществляет деятельность в Кыргызской Республике, поэтому финансовое состояние и ведение бизнеса подвержены экономическим событиям, происходящим в Кыргызстане, экономика которого продолжает проявлять некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Частые изменения налогового, валютного и таможенного законодательства Кыргызской Республики, наличие рисков разных толкований их требований, создает дополнительные трудности для организаций, осуществляющих свою деятельность в Кыргызстане.

В Кыргызской Республике по-прежнему значительные колебания инфляции (государственные статистические органы зарегистрировали за годы, закончившиеся 31 декабря 2024 и 2023 гг., соответственно, 6,3% и 7,3% инфляции). При этом, в Кыргызстане сохраняется высокая экономическая активность. Валовой внутренний продукт за 2024 год по сравнению с 2023 годом увеличился на 9 процентов.

Во всех секторах экономики наблюдается положительная динамика по сравнению с 2023 годом, и показатели сложились следующим образом: в строительстве объемы производства возросли на 32,6 %, сфере услуг – на 8,1 %, промышленности - на 4,5 %, сельском хозяйстве – на 6,2 %.

Руководство Компании внимательно отслеживает изменения макроэкономических показателей, и готово принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Представленная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия в Кыргызской Республике на деятельность и финансовое положение Компании. Фактическое влияние будущих условий в экономике может отличаться от их оценок руководством.

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	Суммы по текущей отчетности	Изменение	Суммы по предыдущей финансовой отчетности
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности:</b>			
Проценты полученные	229 939	(44 451)	274 390
Проценты уплаченные	(910)	-	(910)
Прочие операционные доходы	7 981	(28 993)	36 974
Прочие операционные расходы	(347)	12 042	(12 389)
Операционные расходы	(122 801)	(16 581)	(106 220)
<b>Отток денежных средств от операционной деятельности до изменения операционных активов и обязательств</b>	<b>113 862</b>	<b>(77 983)</b>	<b>191 845</b>
<i>Изменение операционных активов и обязательств (Увеличение)/ уменьшение операционных активов:</i>			
Кредиты, предоставленные банкам	(539 315)	20 252	(559 567)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	(420 024)	197 980	(618 004)
Финансирование строительных активов	(3 577 463)	(3 577 463)	-
<i>(Увеличение)/ уменьшение операционных обязательств:</i>			
Чистый прирост прочих активов за вычетом прочих обязательств	6 734	2 401 273	(2 394 539)
<b>Чистый (отток)/ приток денежных средств от операционной деятельности до налогообложения</b>	<b>(4 416 206)</b>	<b>(1 035 941)</b>	<b>(3 380 265)</b>
Налог на прибыль уплаченный	(14 510)	3 914	(18 424)
<b>Чистый (отток)/ приток денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>(4 430 716)</b>	<b>(1 032 027)</b>	<b>(3 398 689)</b>
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности:</b>			
Вложение в краткосрочные инвестиции	(370 000)	(370 000)	-
Погашение краткосрочных инвестиций	370 000	370 000	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(5 899)	1 598	(7 497)
Инвестиции в дочерние компании	(100 000)	-	(100 000)
Финансирование строительных активов	-	62 122	(62 122)
<b>Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>(105 899)</b>	<b>63 720</b>	<b>(169 619)</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности:</b>			
Выпуск акций	3 291 768	575 032	2 716 736
Поступление средств на хранение	188 689	(11 311)	200 000
Полученные займы	200 000	200 000	-
Погашение полученных займов	-	(188 689)	188 689
Поступление государственных субсидий за минусом выбытий	1 764 779	393 968	1 370 811
Выплаченные дивиденды	(90 944)	-	(90 944)
<b>Чистый отток/приток денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>5 354 292</b>	<b>969 000</b>	<b>4 385 292</b>
Влияние изменения валютных курсов	1	(694)	695
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	817 678	(1)	817 679
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	<b>319 869</b>	<b>1</b>	<b>319 868</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	<b>1 137 547</b>	<b>-</b>	<b>1 137 547</b>

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**  
За год, закончившийся 31 декабря 2024 года  
(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

## 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

### *Принцип непрерывности деятельности*

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года, Компания завершила с прибылью в сумме 314 489 тыс. сом. По состоянию на 31 декабря 2024 года, собственный капитал составил 32 704 289 тыс. сом.

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

### *Переоценка иностранной валюты*

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

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

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

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Сом/1 Доллар США	87,0000	89,0853

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

### *Денежные средства, их эквиваленты*

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

По состоянию на конец 2024 года денежных средств и их эквивалентов, в отношении которых имеются какие-либо ограничения на их использование, у Компании нет.

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

Отчет о движении денежных средств представлен по прямому методу. Проценты, начисленные на остатки денежных средств на расчетных счетах на начало и конец отчетного периода, включены в состав денежных средств.

### ***Финансовые инструменты***

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

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

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

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

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

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

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

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

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. ком)

---

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

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

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

### ***Кредиты и дебиторская задолженность***

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

Кредиты с фиксированным сроком погашения, предоставленные Компанией, первоначально признаются по справедливой стоимости плюс понесенные затраты по сделке. В случаях, когда справедливая стоимость предоставленных средств отлична от справедливой стоимости кредита, например, когда кредит выдан по ставкам ниже рыночных, разница между справедливой стоимостью предоставленных средств и справедливой стоимостью кредита, признается как убыток при первоначальном признании кредита и включается в отчете о прибылях или убытках и о прочем совокупном доходе как расход от активов, размещенных по ставкам ниже рыночных. Последующая оценка балансовой стоимости кредитов учитывается с использованием метода эффективной процентной ставки. Кредиты заемщикам учитываются за вычетом резерва под обесценение.

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

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

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

- финансовые активы, являющиеся долговыми инструментами;
- дебиторская задолженность по аренде; и
- обязательства по предоставлению займов и обязательства по договорам финансовой гарантии (ранее обесценение оценивалось в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»).
- В соответствии с МСФО (IFRS) 9 по инвестициям в долевые инструменты убыток от обесценения не признается.
- В соответствии с МСФО (IFRS) 9 оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки должны признаваться в сумме, равной либо 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, либо ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Ожидаемые кредитные убытки за весь срок – это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента, тогда как 12-месячные ожидаемые кредитные убытки составляют часть ожидаемых кредитных убытков, возникающих вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**  
За год, закончившийся 31 декабря 2024 года  
(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

## 3. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ОТДЕЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

### 3.1. Заявление о соответствии

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

### 3.2. Валюта представления данных финансовой отчёtnости

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

### 3.3 Возможность возмещения отложенных налоговых активов

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

### 3.4 Реклассификация сопоставимых данных.

Определенные реклассификации сопоставимых данных в отношении данных предыдущего года были проведены в отчете о финансовом положении, а также в соответствующих раскрытиях к финансовой информации с целью приведения данных прошлого периода в сопоставимый вид с данными отчетного периода.

Влияние реклассификации статьи «Прочие активы» отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года представлено следующим образом:

	Суммы по текущей отчетности	Реклассификация	Суммы по предыдущей финансовой отчетности
Активы, предназначенные для продажи	524 177	68 755	455 422
Строительные активы	2 090 622	2 003 463	87 159
Прочие активы*	3 517 749	(2 072 218)	5 589 967

\* Реклассифицирована подстатья «Недвижимость»

Компания изменила подход к формированию отчета о движении денежных средств, применив метод идентификации операций движения денежных средств, по видам статей от каждого вида деятельности Компании.

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

- Компания признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:
- прочие финансовые инструменты, по которым кредитный риск не повысился значительно с момента первоначального признания.
- Требования МСФО (IFRS) 9 в части обесценения являются сложными и требуют применения суждений и допущений, особенно в следующих областях, которые подробно обсуждаются ниже:
- оценка того, имеет ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания; а также
- включение прогнозной информации в оценку ожидаемых кредитных убытков.

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

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

***Финансовые обязательства***

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

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

***Основные средства и нематериальные активы***

Основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет первоначальную стоимость за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения. Первоначальная стоимость

## ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

### Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

состоит из стоимости приобретения, включая любые прямые затраты, связанные с приведением актива в рабочее состояние для использования по назначению.

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Строительные активы*

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

### *Аренда*

Долгосрочная аренда признается в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства на дату, когда арендованный актив доступен для использования Компании. Каждый платеж по аренде распределяется между обязательством и финансовыми расходами. Финансовые расходы отражаются в составе прибыли или убытка в течение срока аренды, чтобы обеспечить

## ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

### Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

постоянную периодическую процентную ставку по оставшемуся обязательству по аренде за каждый период. Актив в форме права пользования амортизируется линейным методом в течение более короткого из сроков, срока полезного использования актива и срока аренды.

Компания не использует долгосрочных арендованных активов.

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

#### **Финансовая аренда**

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

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

#### *Первоначальное признание*

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

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

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

#### *Последующая оценка*

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

#### *Прочие активы*

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

При первоначальном признании прочие активы оцениваются по фактическим затратам.

В последующем прочие активы учитываются по возмещаемой стоимости, определяемой как наибольшее из двух величин: справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию и ценности от использования. Убыток от обесценения признается, когда балансовая стоимость

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

актива превышает его возмещаемую стоимость. Убытки от обесценения прочих активов признаются в составе прибыли или убытка.

***Активы предназначенные для продажи***

Активы, предназначенные для продажи при первоначальном признании, оцениваются по наименьшей из двух величин: балансовой стоимости актива (кредитной задолженности) и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

После первоначального признания данные активы учитываются по справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. При этом прибыль от увеличения справедливой стоимости до момента выбытия данного актива не признается, а убытки, возникающие от обесценения, признаются в отчете о прибылях и убытках и уменьшают стоимость активов по средствам оценочного резерва.

При продаже актива, удерживаемого для продажи, любая полученная прибыль или убыток должны быть признаны в отчете о прибылях и убытках.

Активы, удерживаемые для продажи, не подлежат амортизации.

По активам, переданным в финансовую аренду, прибыль или убыток от продажи по финансовой аренде (который представляет собой разницу между выручкой и себестоимостью продаж) Компания признает на дату начала аренды вне зависимости от передачи базового актива арендодателем

***Налогообложение***

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

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

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

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

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

## ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

### Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

активы, и обязательства оцениваются с использованием действующих ставок налога (и действующего налогового законодательства).

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

### *Заемные средства*

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

### *Резервы*

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

### *Акционерный капитал*

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

### *Дивиденды*

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

### *Выплаты сотрудникам*

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

### *Пенсионные обязательства*

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

## ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

### Примечания к отдельный финансовой отчетности За год, закончившийся 31 декабря 2024 года (Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

Компания не применяет иных систем льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных льгот, требующих начисления. Компания признает обязательства по оплачиваемым отпускам сотрудников в периоде, когда возникло право на такие отпуска.

При увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся вышеупомянутыми пенсионными фондами.

#### *Условные обязательства и активы*

Условные активы и обязательства представляют возможные права и обязанности, вытекающие из прошлых событий, наличие которых будет подтверждено только наступлением или не наступлением одного или более неопределенных будущих событий, которые не полностью находятся под контролем Компании. Существующие условные обязательства раскрываются в примечаниях к финансовой отчетности.

#### *Признание доходов и расходов*

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

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

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

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

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

#### *Операции в иностранной валюте*

При подготовке финансовой отчетности операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты (далее – иностранные валюты), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на отчетные даты. Неденежные статьи,ываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, выраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

### *События после отчетной даты*

Балансовая стоимость активов и обязательств на отчетную дату корректируется, если последующие события предоставляют убедительные доказательства изменения таких стоимостей. Данные корректировки вносятся в финансовую отчетность до даты утверждения финансовой отчетности. Прочие не корректирующие события раскрываются в примечаниях к финансовой отчетности.

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

### *Применение нового стандарта и изменений к стандартам*

Приведенные ниже поправки к стандартам и интерпретациям стали применимы для Компании начиная с 1 января 2024 года, но не оказали влияния на финансовую отчетность за 2024 год:

- **Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»** - «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» - обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если организация имеет на конец отчетного периода существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Право отложить погашение возникает только в случае, если организация выполняет все применимые условия на конец отчетного периода. На классификацию обязательств не влияют ожидания руководства в отношении того, планирует ли оно использовать право отложить погашение, а также события после отчетной даты.
- **Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»** - «Поправки относительно долгосрочных обязательств с ковенантами» - поправки разъясняют, что договорные условия (ковенанты) кредитных соглашений, которые организация должна выполнять только после даты окончания отчетного периода, не будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные по состоянию на отчетную дату.
- **Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»** - «Соглашения о финансировании поставщиков (обратного факторинга)» - поправки дополняют существующие требования МСФО и требуют от организаций раскрытия дополнительной информации о таких операциях.
- **Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»** - «Обязательства по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой» - поправки разъясняют, как продавец-арендатор должен оценивать сделки по купле-продаже с обратной арендой, удовлетворяющие критериям МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

### *Стандарты и поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу*

Ряд новых стандартов, дополнений к стандартам и интерпретаций еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2024 года, и не применялись при подготовке данной финансовой отчетности. Из указанных нововведений, нижеследующие стандарты и поправки потенциально могут иметь влияние на финансово-хозяйственную деятельность Компании:

- **Поправки к МСФО (IAS) 21 «Эффект от изменений в валютных курсах».** Данные поправки применимы к организациям, у которых имеются операции в иностранной валюте, которые не обмениваются на другую валюту на дату операции. Валюта считается обмениваемой, когда существует возможность получить другую валюту (с обычной технической задержкой), и транзакция осуществляется через рыночный или обменный механизм, который создает юридически обеспеченные права и обязательства. Поправки

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности За год, закончившийся 31 декабря 2024 года (Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты.

- **Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»** (выпущены в мае 2024 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2026 года или после этой даты). Изменения уточняют порядок классификации финансовых активов и прекращения признания финансовых обязательств, погашенных с использованием электронной платежной системы, а также содержат требования к раскрытию информации об инвестициях в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и финансовых инструментах с условными характеристиками.
- **МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»** (выпущен в апреле 2024 года и применяется для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2027 года или после этой даты) заменяет МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», и устанавливает общие требования к представлению и раскрытию информации в финансовой отчетности.
- **МСФО 10 (с поправками) «Консолидированная финансовая отчетность» и МСФО (IAS) 28 (с поправками) «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия»** – при продаже или вкладе активов между инвестором и его ассоциированными или совместными предприятиями. Эти изменения направлены на изменение порядка учета продаж или вкладов активов между инвестором и его ассоциированными компаниями или совместными предприятиями. Они подтверждают, что учетный порядок зависит от того, составляют ли проданные активы или внесенные неденежные активы существенный „бизнес“ в значении МСФО (IFRS) 3. Если эти активы в целом не соответствуют определению „бизнеса“, инвестор признает прибыль или убыток в пределах процента, соответствующего доле других несвязанных инвесторов в ассоциированной компании или совместном предприятии. В случаях, когда активы продаются или вносятся неденежные активы, которые в совокупности составляют «бизнес», инвестор полностью признает прибыль или убыток от сделки. Эти изменения будут применяться перспективно. Совет по МСФО отложил дату начала применения этих изменений на неопределенный срок

В настоящее время Компания проводит оценку того, как данные изменения повлияют на его финансовое положение и результаты деятельности. Компания планирует начать применение указанных стандартов и поправок с момента их вступления в действие.

## 6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Средства в банках до востребования	2 272 867	948 858
Денежные средства ЖСКК на хранении	-	188 689
Резерв под обесценение активов	(196)	(67)
<b>Итого денежные средства и их эквивалентов</b>	<b>2 272 671</b>	<b>1 137 480</b>

В состав средств в банках до востребования, включены начисленные, но не оплаченные проценты в сумме 10 711 тыс. сом и 8 731 тыс. сом, на 31 декабря 2024 и 2023 гг. соответственно.

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

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	<b>Итого</b>
<b>Резерв под ОКУ на 31 декабря 2022 года</b>	<b>40</b>
Восстановление/ списание резервов	27
<b>Резерв под ОКУ на 31 декабря 2023 года</b>	<b>67</b>
Восстановление/ списание резервов	129
<b>Резерв под ОКУ на 31 декабря 2024 года</b>	<b>196</b>

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

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Средства в банках до востребования	2 272 867	948 858
Денежные средства ЖСКК на хранении	-	188 689
<b>Итого денежные средства и их эквивалентов</b>	<b>2 272 867</b>	<b>1 137 547</b>

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

## 7. КРЕДИТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ БАНКАМ

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Кредиты, предоставленные банкам	10 531 601	10 164 693
Исламские принципы финансирования (Мурабаха)	303 329	322 469
Резерв под обесценение	(14 068)	(11 963)
<b>Итого денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>10 820 862</b>	<b>10 475 199</b>

В состав кредитов, предоставленных банкам, включены начисленные, но не оплаченные проценты в сумме 17 942 тыс. сом и 25 163 тыс. сом, на 31 декабря 2024 и 2023 гг. соответственно.

В состав кредитов по исламским принципам финансирования (Мурабаха), включена наценка в сумме 354 тыс. сом и 402 тыс. сом, на 31 декабря 2024 и 2023 гг. соответственно.

### «Льготная ипотека»

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

### «Исламские принципы финансирования (Мурабаха)»

Программа ориентирована на финансирование банков-партнеров для целей ипотечного финансирования в соответствии с исламскими принципами финансирования. Программа реализуется через ОАО «Бакай Банк».

### Концентрация

На 31 декабря 2024 года, риск концентрации кредитного портфеля Компании представлен суммой в 10 318 706 тыс. сомов 5 крупнейших банках, что составило 95,24% % общего кредитного портфеля (на 31 декабря 2023 года: 9 883 574 тыс.сомов 5 банков или 94.24 % общего кредитного портфеля)

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

### Резерв под обесценение кредитов

В таблице ниже представлен анализ изменений резервов под ОКУ по кредитам, предоставленных банкам - заемщикам, оцениваемых по амортизированной стоимости за 2024 год:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>				
на 1 января	27	11 936	-	11 963
Чистое изменение резерва	(21)	2 126	-	2 105
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>				
<b>на 31 декабря</b>	<b>6</b>	<b>14 062</b>	<b>-</b>	<b>14 068</b>

За 2023 год

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>				
на 1 января	214	1	53	268
Перевод в стадию 2	(3)	56	(53)	-
Чистое изменение резерва	(184)	11 879	-	11 695
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>				
<b>на 31 декабря</b>	<b>27</b>	<b>11 936</b>	<b>-</b>	<b>11 963</b>

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

## 8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЕ

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1 872 734	894 615
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(998)	(694)
<b>Итого кредитов и авансов клиентам</b>	<b>1 871 736</b>	<b>893 921</b>

В состав дебиторской задолженности по финансовой аренде, включены начисленные, но не оплаченные проценты в сумме 5 292 тыс. сом и 2 601 тыс. сом, на 31 декабря 2024 и 2023 гг. соответственно.

С 2019 по 2024 года Компания заключила 893 договоров аренды жилого помещения с последующим выкупом с рассрочкой платежа:

- сроком до 25 лет под 4-8 % годовых по жилищной программе «Менин Уыум»;
- сроком до 15 лет под 8-14% во исполнение обязательств договоров аренды перед вкладчиками ликвидируемой дочерней компании, переданных Компании.

Данные договоры признаны в качестве финансовой аренды, так как к концу срока аренды права владения активами переходят к арендатору, и на первоначальную дату текущая стоимость арендных платежей составляет практически справедливую стоимость арендуемого актива.

В таблице ниже представлен анализ дебиторской задолженности по финансовой аренде, оцениваемых по амортизированной стоимости и резерва под обесценение финансовой аренды по срокам задержки платежа

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Непросроченная дебиторская задолженность по финансовой аренде	1 826 213	892 361
Резервы под обесценение	(817)	(594)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде с задержкой платежа от 1 до 30 дней	41 760	2 164
Резервы под обесценение	(87)	(10)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде с задержкой платежа от 30 до 60 дней	3 725	-
Резервы под обесценение	(94)	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде с задержкой платежа от 60 до 90 дней	-	-
Резервы под обесценение	-	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде с задержкой платежа свыше 90 дней	1 036	90
Резервы под обесценение	-	(90)
<b>Итого дебиторская задолженность по финансовой аренде</b>	<b>1 871 736</b>	<b>893 921</b>

На 31 декабря 2024 и 2023 гг. по срокам валовых инвестиций в аренду:

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Валовые инвестиции в аренду		
до одного года;	183 896	71 814
от одного года до пяти лет	732 385	286 757
свыше пяти лет.	2 426 198	1 001 365
	3 342 479	1 359 936
незаработанный финансовый доход	(1 469 745)	(465 321)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(998)	(694)
<b>Признано в качестве актива</b>	<b>1 871 736</b>	<b>893 921</b>

*Резерв под обесценение дебиторская задолженность по финансовой аренде*

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

За 2024 год

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января</b>	<b>605</b>	-	<b>89</b>	<b>694</b>
Перевод в стадию 1	14	(13)	(1)	-
Перевод в стадию 2	(17)	17	-	-
Перевод в стадию 3	(1)	-	1	-
Чистое изменение резерва	(341)	90	(90)	(341)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	644	-	-	644
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря</b>	<b>904</b>	<b>94</b>	-	<b>998</b>

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

За 2023 год

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января</b>	<b>268</b>	<b>42</b>	<b>464</b>	<b>774</b>
Перевод в стадию 1	7	-	(7)	-
Перевод в стадию 2	-	-	-	-
Перевод в стадию 3	42	(42)	-	-
Чистое изменение резерва	288	-	(367)	(79)
Списание	-	-	(1)	(1)
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря</b>	<b>605</b>	<b>-</b>	<b>89</b>	<b>694</b>

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

## 9. ИНВЕСТИЦИИ В ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Инвестиции в дочерние компании	-	405 000
<b>Итого инвестиций в дочерние компании</b>	<b>-</b>	<b>405 000</b>

В 2022 году была создана дочерняя компания ОАО «Жилищно-сберегательная компания «Ак-Босого». В декабре 2023 года собранием акционеров принято решено о прекращении деятельности данной Компании. В реестре регистрации юридических лиц Министерства юстиции Кыргызской Республики 19 апреля 2024 года внесена запись о регистрации прекращения деятельности Компания.

## 10. АКТИВЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПРОДАЖИ

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год	пересчитано
Квартиры, с парковками и складским помещением	163 055	438 256	
Жилые дома	93 915	68 755	
Цокольные этажи	23 001	17 166	
<b>Итого активы, предназначенные для продажи</b>	<b>279 971</b>	<b>524 177</b>	

Руководство Компании намерено продать данные квартиры в ближайшее время по программе «Доступное жилье» и «Финансовая аренда».

## 11. СТРОИТЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Строительные активы представлены земельными участками, переданными под строительство объектов недвижимости, проектно-сметной документацией (ПСД), незавершенным строительством объектов в разных регионах Кыргызской Республики. Компания планирует постройку жилых многоэтажных домов для последующей продажи в рассрочку населению.

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности  
За год, закончившийся 31 декабря 2024 года  
(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

По состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Земельные участки	ПСД	Объекты строительства	31 декабря 2024 год
Бишкек	2 003 463	-	355 457	2 358 920
Талас	-	2 118	-	2 118
Каракол	-	3 763	-	3 763
Жалал - Абад	-	711	-	711
Токмок	-	370	221	591
Баткен	-	588	-	588
Ош	-	370	-	370
<b>Итого строительные активы</b>	<b>2 003 463</b>	<b>7 920</b>	<b>355 678</b>	<b>2 367 061</b>

По состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Земельные участки	ПСД	Объекты строительства	31 декабря 2023 год пересчитано
Бишкек	2 003 463	-	79 456	2 082 919
Талас	-	2 118	-	2 118
Каракол	-	558	3 205	3 763
Жалал - Абад	-	711	-	711
Токмок	-	370	-	370
Баткен	-	370	-	370
Ош	-	370	-	370
<b>Итого строительные активы</b>	<b>2 003 463</b>	<b>4 497</b>	<b>82 662</b>	<b>2 090 622</b>

## 12. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за отчетные годы, закончившиеся 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года:

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2024 год	2023 год
<i>Текущий налог на прибыль</i>		
Текущие платежи по налогу на прибыль	(35 119)	(18 657)
<i>Отложенный налог на прибыль</i>		
Связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	1 469	233
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>(33 650)</b>	<b>(18 424)</b>

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью, умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в отчетные годы, которые закончились 31 декабря 2024 и 2023 гг.

	2024 год	2023 год
Прибыль/убыток до налогообложения	348 139	183 262
Налог на прибыль по действующей ставке	(34 814)	(18 326)
Доходы(расходы), не уменьшающие/ увеличивающие налоговую базу по налогу на прибыль	1 164	(98)
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>(33 650)</b>	<b>(18 424)</b>

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

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

Отчет о финансовом положении	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Текущие налоговые обязательства	(19 014)	(5 485)
Отложенные налоговые активы	2 163	694
<b>Налоговые обязательства</b>	<b>(16 851)</b>	<b>(4 791)</b>

Налоговый эффект от временных разниц по состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 гг. представлен следующим образом:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Денежные средства и их эквиваленты	20	7	-	-	20	7
Кредиты, выданные банкам	1 406	-	-	-	1 406	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	100	-	-	-	100	-
Основные средства и нематериальные активы	-	-	(390)	(21)	(390)	(21)
Резервы по накапливаемым отпускам	1 027	708	-	-	1 027	708
<b>Итого отложенные налоговые активы/ обязательства</b>	<b>2 553</b>	<b>715</b>	<b>(390)</b>	<b>(21)</b>	<b>2 163</b>	<b>694</b>

Изменение отложенного налога в течение 2024 года:

	Остаток по состоянию на 1 января 2024 года	Отражено в доходах (расходах) 2024 года	Остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года
Денежные средства и их эквиваленты	7	13	20
Кредиты, выданные банкам	-	1 406	1 406
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	-	100	100
Основные средства и нематериальные активы	(21)	(369)	(390)
Резервы по накапливаемым отпускам	708	319	1 027
	694	1 469	2 163

Изменение отложенного налога в течение 2023 года:

	Остаток по состоянию на 1 января 2023 года	Отражено в доходах (расходах) 2023 года	Остаток по состоянию на 31 декабря 2023 года
Денежные средства и их эквиваленты	4	3	7
Кредиты, выданные банкам	27	(27)	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	77	(77)	-
Основные средства и нематериальные активы	(107)	86	(21)

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	Остаток по состоянию на 1 января 2023 года	Отражено в доходах (расходах) 2023 года	Остаток по состоянию на 31 декабря 2023 года
Резервы по накапливаемым отпускам	460	248	708
	461	233	694

13. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Мебель и оборудо- вание	Компью- терное оборудо- вание	Транс- портные средства	Благоустр ойство арендан ной собствен ности	Немате- риальны е активы	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>						
На 1 января 2024 г.	3 873	9 466	5 788	449	7 767	27 343
Поступило	2 849	4 025	7 746	89	717	15 426
Реклассификация	(254)	254	-	-	-	-
Выбытие на МБП	(142)	(204)	-	-	-	(346)
Списание	(32)	-	-	-	-	(32)
<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	<b>6 294</b>	<b>13 541</b>	<b>13 534</b>	<b>538</b>	<b>8 484</b>	<b>42 391</b>
<b>Износ и амортизация</b>						
На 1 января 2024 г.	(1 688)	(6 808)	(2 088)	(396)	(4 435)	(15 415)
Начисленный износ и амортизация за год	(770)	(1 757)	(1 273)	(44)	(1 250)	(5 094)
Выбытие на МБП	2	-	-	-	-	2
Списание	32	-	-	-	-	32
<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	<b>(2 424)</b>	<b>(8 565)</b>	<b>(3 361)</b>	<b>(440)</b>	<b>(5 685)</b>	<b>(20 475)</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.</b>	<b>3 870</b>	<b>4 976</b>	<b>10 173</b>	<b>98</b>	<b>2 799</b>	<b>21 916</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>						
На 1 января 2023 г.	2 968	8 060	1 988	449	6 805	20 270
Поступило	1 329	1 406	3 800	-	962	7 497
Выбытие	(424)	-	-	-	-	(424)
<b>На 31 декабря 2023 г.</b>	<b>3 873</b>	<b>9 466</b>	<b>5 788</b>	<b>449</b>	<b>7 767</b>	<b>27 343</b>
<b>Износ и амортизация</b>						
На 1 января 2023 г.	(1 826)	(5 657)	(1 609)	(360)	(3 672)	(13 124)
Начисленный износ и амортизация за год	(286)	(1 151)	(479)	(36)	(763)	(2 715)
Выбытие	424	-	-	-	-	424
<b>На 31 декабря 2023 г.</b>	<b>(1 688)</b>	<b>(6 808)</b>	<b>(2 088)</b>	<b>(396)</b>	<b>(4 435)</b>	<b>(15 415)</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.</b>	<b>2 185</b>	<b>2 658</b>	<b>3 700</b>	<b>53</b>	<b>3 332</b>	<b>11 928</b>

Полностью самортизированные основные средства по состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 гг. составляют 8 815 тыс. сом и 7 259 тыс. сом, соответственно.

В составе нематериальных активов числится программное обеспечение.

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

### 14. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год пересчитано
Предоплата на строительство	28 745 603	3 516 766
Канцелярские принадлежности	970	606
Предоплата	123	107
Прочие нефинансовые активы	508	270
<b>Итого прочие активы</b>	<b>28 747 204</b>	<b>3 517 749</b>

Согласно Постановления №672 от 9 декабря 2022 года Кабинетом Министров Кыргызской Республики определено генеральным подрядчиком ГП «КыргызСтройСервис» при Управлении делами Президента Кыргызской Республики по проектированию, строительству и реконструкции объектов, осуществляемых совместно с Компанией. На 31 декабря 2024 года предоплата на строительство многоэтажных квартир составляет 28 745 603 тыс. сом (31 декабря 2023 - 3 516 766 тыс. сом).

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

### 15. ПРОЧИЕ ЗАЙМЫ

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Займы, полученные от юридических лиц	1 527 292	226 719
Дисконт по займу	(5 278)	(6 900)
<b>Итого</b>	<b>1 522 014</b>	<b>219 819</b>

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

20 сентября 2023 года Компания получила беспроцентный заем от ОАО «Жилищно – Сберегательная кредитная компания «Народная жилищная компания» на сумму 200 000 тыс. сом сроком на 6 месяцев. В 2024 году заем, в результате ликвидации дочерней компании, зачен как погашение инвестиций.

В 2024 году Компания получила беспроцентные займы на общую сумму 1 504 454 тыс. сом, на строительство многоквартирных домов по адресу:

- г. Нарын ул. А.Молдоева №170/2 от «Фонда развития Тенир Тоо Нарын» Нарынской области, с погашением займа с месяца, следующего после передачи многоквартирных жилых домов в аренду с последующим выкупом участникам Программы;
- г. Каракол, ул. Карасаева -ул.Гоголя от «Дирекции по управлению фондом развития Иссык-Кульской области», сроком на 25 лет с льготным периодом 3 года;
- г. Талас, ул. Алымкулова 111 сроком на 25 лет с льготным периодом 5 лет от:
- Фонда развития Таласской области на строительство объекта Таласская область;
- Фонда развития Шумкар-Уя айыл окмоту айылного аймака Шумкар-Уя Таласского района.

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности  
За год, закончившийся 31 декабря 2024 года  
(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

Изменения в займах, представлено ниже в таблице:

	Денежные потоки				Курсовая разница	31 декабря 2024 года
	1 января 2024 года	Поступление средств	Выбытие средств	Прочие операции*		
ОсОО «Эти Бакыр Терексай»	26 719	-	(3 268)	-	(613)	22 838
ОАО «Жилищно – Сберегательная кредитная компания «Народная жилищная компания»	200 000	-	(200 000)	-	-	-
Фонд развития Тенир Тoo Нарын	-	656 044	-	-	-	656 044
Дирекция по управлению фондом развития Иссык-Кульской области	-	400 000	-	-	-	400 000
Фонд развития Таласской области	-	250 000	-	-	-	250 000
Фонд развития Таласского района	-	148 411	-	-	-	148 411
Фонд развития Шумкар-Уя айыл оқмоту айылного аймака	-	50 000	-	-	-	50 000
Шумкар-Уя Таласского района	-	50 000	-	-	-	50 000
<b>Итого</b>	<b>226 719</b>	<b>1 504 454</b>	<b>(3 268)</b>	<b>(200 000)</b>	<b>(613)</b>	<b>1 527 292</b>

\*Операция, связанная с ликвидацией дочерней компании (примечание 9).

	Денежные потоки				Курсовая разница	31 декабря 2023 года
	1 января 2023 года	Поступление средств	Выбытие средств	Прочие		
ОсОО «Эти Бакыр Терексай»	25 704	-	-	-	1 015	26 719
ОАО «Жилищно – Сберегательная кредитная компания «Народная жилищная компания»	-	200 000	-	-	-	200 000
<b>Итого</b>	<b>25 704</b>	<b>200 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 015</b>	<b>226 719</b>

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

## 16. ГОСУДАРСТВЕННАЯ СУБСИДИЯ

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Жилищно сберегательные вклады физических лиц (KFW)	1 741 682	1 741 700
Средства поступившие в счет увеличения капитала	5 138 194	1 094 276
<b>Итого</b>	<b>6 879 876</b>	<b>2 835 976</b>

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	Поступление		Выбытие на пополнение уставного капитала		31 декабря 2024 года
	1 января 2024 года	Денежные средства	Имущество		
Жилищно сберегательные вклады физических лиц (KFW)	1 741 700	472 637	-	(472 655)	1 741 682
Средства поступившие в счет увеличения капитала	1 094 276	19 484 891	806 352	(16 247 325)	5 138 194
<b>Итого</b>	<b>2 835 976</b>	<b>19 957 528</b>	<b>806 352</b>	<b>(16 719 980)</b>	<b>6 879 876</b>

	Поступление		Выбытие на пополнение уставного капитала		31 декабря 2023 года
	1 января 2023 года	Денежные средства	Имущество		
Жилищно сберегательные вклады физических лиц (KFW)	945 922	1 764 778	-	(969 000)	1 741 700
Средства поступившие в счет увеличения капитала	500 000	3 291 769	1 003 443	(3 700 936)	1 094 276
<b>Итого</b>	<b>1 445 922</b>	<b>5 056 547</b>	<b>1 003 443</b>	<b>(4 669 936)</b>	<b>2 835 976</b>

В течении 2024 года Компания по программе «Жилищно сберегательным вкладам физических лиц (KFW)» получила средства на сумму 472 637 тыс. сом (2023 г. – 1 764 778 тыс. сом) в соответствии с Соглашением, заключенным 25 сентября 2017 г. между Министерством Финансов Кыргызской Республики (далее МФ КР) и Компанией, основанным на Договоре о финансировании между МФ и КР и Немецким Банком Развития (далее KFW), одобренным распоряжением Правительства КР №257-р от 22.06.2017 года. Данные средства являются безвозвратной безвозмездной финансовой поддержкой в целях реализации Программы Жилищного финансирования.

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

Средства поступившие в счет увеличения капитала, сформированы в соответствии с распоряжениями Президента Кыргызской Республики и Кабинета Министров Кыргызской Республики. По состоянию на 31 декабря 2024 года остаток предоставленных средств на увеличение уставного капитала направлены на выпуск акций и остаточная часть на стадии перерегистрации (см примечание 29).

Анализ прочих обязательств по срокам погашения представлены в Примечании 28.

## 17. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31 декабря 2024 год	31 декабря 2023 год
Обязательства перед поставщиками	999	831
Прочие финансовые обязательства	-	188 689
<b>Итого прочие финансовые обязательства</b>	<b>999</b>	<b>189 520</b>

**ОАО «Государственная Ипотечная Компания»**

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**  
 За год, закончившийся 31 декабря 2024 года  
 (Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	<b>31 декабря 2024 год</b>	<b>31 декабря 2023 год</b>
Предоплата по договорам долевого участия	5 165 442	-
Авансы, полученные от клиентов	51 515	113 626
Налоги к оплате и страховые взносы к оплате	14 459	5 755
Резерв на неиспользованные отпускные	10 275	7 080
Расчеты с персоналом	1 535	750
Авансы электронных кошельков	7 366	8 613
Обязательства перед финансовыми институтами	6 783	3 438
Прочие нефинансовые обязательства	17	1 470
<b>Итого прочие нефинансовые обязательства</b>	<b>5 257 392</b>	<b>140 732</b>
<b>Итого прочих обязательств</b>	<b>5 258 391</b>	<b>330 252</b>

В феврале 2024 года в Жилищную Программу Правительства Кыргызской Республики «Мой дом 2021-2026», на основании постановления Кабинета Министров КР от 16 февраля 2024 года №61 внесено дополнительное направление - «Долевое строительство жилья», в котором предусмотрено наличие первоначального взноса для последующего финансирования долевого строительства жилья. По состоянию на 31 декабря 2024 года, сумма внесенных взносов участниками программы составила 5 165 442 тыс. сом.

По состоянию на 31 декабря 2023 года, в составе прочих обязательств числились денежные средства, полученные на хранение, на сумму 188 689 тыс. сом и активы на сумму 1 470 тыс. сом от ОАО «Жилищно-сберегательная кредитная компания «Народная жилищная компания». В 2024 году данные обязательства зачтены в счет инвестиций в дочернюю компанию, при ликвидации данной компании (примечание 9).

Анализ прочих обязательств по срокам погашения представлены в Примечании 28.

**18. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ**

	<b>31 декабря 2024 года</b>			<b>31 декабря 2023 года</b>		
	<b>Количест во акций (шт)</b>	<b>Номинал, сом</b>	<b>Сумма, тыс. сом</b>	<b>Количеств о акций (шт)</b>	<b>Номинал, сом</b>	<b>Сумма, тыс. сом</b>
Уставный капитал	323 852	100 000	32 385 200	145 162	100 000	14 516 200
Дополнительный капитал			4 582	-	-	984 200
<b>Итого уставный капитал</b>	<b>323 852</b>		<b>32 389 782</b>	<b>145 162</b>		<b>15 500 400</b>

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

На собраниях акционеров принято решение об увеличении собственного капитала Компании, данные по размещенным акциям на Кыргызской Фондовой Бирже в 2024 году представлены ниже:

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

№ эмис- -ции	№ протокола собрания акционеров	№ решения об итогах выпуска акций Службы регулирования и надзора за финансовым рынком при Министерстве экономики и коммерции Кыргызской Республики	Регистрацион- ный номер эмиссии	Количе- ство акций	Сумма в тыс. сом
21	№9/2023 от 07.12.2023г	№14/5108 от 29.12.2023г	KG0121213811	9 842	984 200
22	№1/2024 от 16.02.2024г	№14/731 от 22.02.2024г	KG0122213810	31 275	3 127 500
23	№2/2024 от 09.04.2024г	№14/1664 от 19.04.2024г	KG0123213819	20 000	2 000 000
24	№3/2024 от 30.04.2024г	№14/1913 от 14.05.2024г	KG0124213818	11 648	1 164 800
25	№4/2024 от 31.05.2024г	№14/2248 от 11.06.2024г	KG0125213817	44 726	4 472 600
26	№5/2024 от 25.07.2024г	№14/2834 от 09.08.2024г	KG 0126213816	26 161	2 616 100
27	№7/2024 от 29.10.2024г	№14/3938 от 15.11.2024г	KG 0127213815	35 038	3 503 800
					<b>178 690 17 869 000</b>

Выпущенные акции обеспечены активами, полученными на основании распоряжений Президента Кыргызской Республики, Кабинета Министров Кыргызской Республики и 100% долей нераспределенной прибылью Компании по итогам 2023 года, в размере 164 838 тыс. сом по решению акционеров.

В составе дополнительного капитала, по состоянию на:

- 31 декабря 2024 года отражены средства, полученные от Управления Делами при Президенте КР, в размере 4 582 тыс. сом, в качестве финансовой поддержки на ремонтно-строительные работы и приобретения ТМЦ;
- 31 декабря 2023 года, полученное имущество на сумму 984 200 тыс. сом на выпуск акций.

## 19. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

В 2024 году Компания по результатам деятельности получила чистую прибыль в сумме 314 489 тыс. сом.

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

	2024 год	2023 год
<b>Чистая прибыль, принадлежащая акционерам (в тыс. сом)</b>	<b>314 489</b>	<b>164 838</b>
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении (шт)	243 441	124 595
<b>Базовая прибыль на акцию (в сомах на акцию)</b>	<b>1 291,85</b>	<b>1 322,99</b>

## 20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ

### *Судебные разбирательства*

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

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**  
За год, закончившийся 31 декабря 2024 года  
(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

## **Налоговое законодательство**

По мнению руководства по состоянию на 31 декабря 2024 года соответствующие положения законодательства были интегрированы корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Компания в связи с налоговым законодательством, является высокой, за исключением случаев, предусмотренных или описанных в настоящей финансовой отчетности.

## **Страхование**

На 31 декабря 2024 года Компания не имела страхового покрытия в отношении своих активов, за исключением транспортных средств и деятельности, и по своим общественным обязательствам и прочим рискам, подлежащим страхованию. Так как отсутствие страхования само по себе не означает снижения стоимости актива или возникновения обязательств, резервы не были предусмотрены в финансовых отчетах по неопределенным убыткам.

## **21. ЧИСТЫЙ ПРОЦЕНТНЫЙ ДОХОД**

	<b>2024 год</b>	<b>2023 год</b>
<b>Процентные и схожие доходы</b>		
Процентные доходы от кредитов, выданных	230 754	240 645
Процентные доходы от депозитов и расчетных счетов	96 844	14 951
Процентные доходы от финансовой аренды	58 883	13 343
Доходы по операциям Мурабаха	12 167	12 745
<b>Итого процентных и схожих доходов</b>	<b>398 648</b>	<b>281 684</b>
<b>Процентные и схожие расходы</b>		
Процентный расход по заемным средствам	(1 463)	(2 429)
<b>Итого процентных и схожих расходов</b>	<b>(1 463)</b>	<b>(2 429)</b>

## **22. РЕЗЕРВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ**

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

	<b>Стадия 1</b>	<b>Стадия 2</b>	<b>Стадия 3</b>	<b>Итого</b>
				<b>2024 год</b>
Денежные средства и их эквиваленты	129	-	-	129
Кредиты, выданные банкам	(21)	2 126	-	2 105
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	303	90	(90)	303
<b>Итого</b>	<b>411</b>	<b>2 216</b>	<b>(90)</b>	<b>2 537</b>

	<b>Стадия 1</b>	<b>Стадия 2</b>	<b>Стадия 3</b>	<b>Итого</b>
				<b>2023 год</b>
Денежные средства и их эквиваленты	27	-	-	27
Кредиты, выданные банкам	(184)	11 879	-	11 695
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	288	-	(367)	(79)
<b>Итого</b>	<b>131</b>	<b>11 879</b>	<b>(367)</b>	<b>11 643</b>

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

### 23. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

	2024 год	2023 год
Доходы от реализации недвижимости	159 684	37 511
Доход/убыток от курсовой разницы	450	(695)
Убыток от выбытия дочерней компании	(5 677)	-
Прочие доходы	14 450	158
<b>Итого</b>	<b>168 907</b>	<b>36 974</b>

### 24. ЗАТРАТЫ НА ПЕРСОНАЛ

	2024 год	2023 год
Затраты на персонал	161 202	90 762
Платежи в фонд социального обеспечения	27 372	15 458
<b>Итого затрат на персонал</b>	<b>188 574</b>	<b>106 220</b>

### 25. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

	2024 год	2023 год
Коммунальные услуги	6 403	3 322
Ремонт и техническое обслуживание	4 939	3 987
Командировочные расходы	4 213	908
Консалтинговые и прочие услуги	2 378	1 596
Канцелярские товары	1 206	522
Услуги связи	771	580
Представительские расходы	471	457
Рекламные расходы	285	216
Расходы на публикации и подписку	178	118
Расходы на страхование	79	99
Нотариальные и юридические услуги	72	50
Подготовка кадров	28	6
Прочие налоги, за исключением налога на прибыль	15	12
Прочие расходы	710	516
<b>Итого прочих расходов</b>	<b>21 748</b>	<b>12 389</b>

### 26. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

Акционеры и члены Правления Компании являются связанными лицами.

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

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

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

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

на 31 декабря 2024 года

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливая стоимость	Всего балансовая стоимость
<b>Активы</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	-	2 272 671	-	2 272 671	2 272 671
Кредиты, предоставленные банкам	-	-	10 820 862	10 820 862	10 820 862
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	-	-	1 871 736	1 871 736	1 871 736
<b>Обязательства</b>					
Прочие займы	-	-	1 522 014	1 522 014	1 522 014
Государственная субсидия	-	6 879 876	-	6 879 876	6 879 876
Прочие обязательства	-	-	999	999	999

На 31 декабря 2023 года:

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливая стоимость	Всего балансовая стоимость
<b>Активы</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	-	1 137 480		1 137 480	1 137 480
Кредиты, предоставленные банкам	-	-	10 475 199	10 475 199	10 475 199
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	-	-	893 921	893 921	893 921
Инвестиции в дочернее предприятие	-	-	405 000	405 000	405 000
<b>Обязательства</b>					
Прочие займы	-	-	219 819	219 819	219 819
Государственная субсидия	-	2 835 976	-	2 835 976	2 835 976
Прочие обязательства	-	-	189 520	189 520	189 520

## 28. УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

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

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

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

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

### *Структура управления рисками*

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

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

Риски Компании оцениваются при помощи метода, который отражает как ожидаемый убыток, понесение которого вероятно в ходе обычной деятельности, так и непредвиденные убытки, представляющие собой оценку наибольших фактических убытков на основании статистических моделей. В моделях используются значения вероятностей, полученные из прошлого опыта и скорректированные с учетом экономических условий. Компания также моделирует «наихудшие сценарии», которые будут иметь место в случае наступления событий, считающихся маловероятными.

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

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

### *Снижение риска*

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

### *Чрезмерные концентрации риска*

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

## ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

### Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

#### ***Кредитный риск***

Компания подвержена кредитному риску, который состоит в том, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок. Кредитный риск является наиболее важным риском для деятельности Компании, поэтому Компания очень осторожно управляет своей подверженностью кредитному риску. Кредитный риск, в основном, возникает в процессе рефинансирования ипотечных кредитов, предоставления авансов. Управление и контроль над кредитным риском осуществляется руководством Компании, и отчеты регулярно предоставляются Председателю Правления.

Балансовая стоимость финансовых активов Компании наилучшим образом представляет максимальный размер кредитного риска.

#### ***Обесценение и политика создания резерва***

Основным фактором при тестировании на предмет обесценивания кредитов является 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.

Компания определяет наличие обесценения для существенных кредитов и авансов на индивидуальной основе. Факторы, принимаемые во внимание при определении обесценения, включают в себя срок выдачи кредита и разнообразность графика платежей по типам выдаваемых кредитов (аннуитетные, единоразовые погашения). Кредитные потери оцениваются на каждую отчетную дату, за исключением случаев, когда непредвиденные обстоятельства требуют более пристального внимания.

#### ***Текущие и не обесцененные кредиты и авансы***

На 31 декабря 2024 года Компания не имела просроченных кредитов.

#### ***Рыночный риск***

Рыночным риском является риск того, 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 2024 и 2023 гг. Компания не имела финансовых активов и обязательств с плавающей процентной ставкой.

# ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

### Валютный риск

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

Ниже представлена информация о иностранной валюте, которой Компания подвержена в отношении своих обязательств, не предназначенных для торговли. Анализ рассчитывает эффект вероятных изменений в курсах валют по отношению к кыргызскому сому, в случае если все остальные факторы будут неизменны, на отчет о прибылях и убытках и капитал. Отрицательная сумма в таблице отражает чистое потенциальное уменьшение в отчете о прибылях и убытках и капитале, а положительная сумма отражает чистое потенциальное увеличение.

	Валюта		31 декабря
	Сомы	Доллары США	2024 года Всего
Денежные средства и их эквиваленты	2 272 671	-	2 272 671
Кредиты, предоставленные банкам	10 820 862	-	10 820 862
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1 871 736	-	1 871 736
<b>Итого</b>	<b>14 965 269</b>	<b>-</b>	<b>14 965 269</b>

### ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	Валюта	31 декабря
	Сомы	Доллары США
Прочие займы	1 504 454	17 560
Государственная субсидия	6 879 876	-
Прочие обязательства	999	-
<b>Итого</b>	<b>8 385 329</b>	<b>17 560</b>
<b>Открытая валютная позиция</b>	<b>6 579 940</b>	<b>(17 560)</b>
		<b>6 562 380</b>

	Валюта	31 декабря
	Сомы	Доллары США
Денежные средства и их эквиваленты	1 137 480	-
Кредиты, предоставленные банкам	10 475 199	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	893 921	-
Инвестиции в дочернее предприятие	405 000	-
<b>Итого</b>	<b>12 911 600</b>	<b>-</b>
		<b>12 911 600</b>

### ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	Валюта	31 декабря
	Сомы	Доллары США
Прочие займы	200 000	19 819
Государственная субсидия	2 835 976	-
Прочие обязательства	189 520	-
<b>Итого</b>	<b>3 225 496</b>	<b>19 819</b>
<b>Открытая валютная позиция</b>	<b>9 686 104</b>	<b>(19 819)</b>
		<b>9 666 285</b>

Ниже представлен анализ чувствительности прибыли при изменении валютного курса:

	31 декабря 2024 года		31 декабря 2023 года	
	изменение в курсе	влияние на прибыль	влияние на капитал	влияние на прибыль
Доллар США	10%	1 756	1 580	1 982
Доллар США	(10)%	(1 756)	(1 580)	(1 982)

**ОАО «Государственная Ипотечная Компания»**

**Примечания к отдельный финансовой отчетности**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

---

***Риск ликвидности***

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

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

Позиция по ликвидности Компании по состоянию на 31 декабря 2024 года представлена следующим образом:

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

Примечания к отдельный финансовой отчетности  
За год, закончившийся 31 декабря 2024 года  
(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

	До востребования	От 1 до 3		От 3 до 12		От 1 года		Более		Не определенный		Итого
		и менее 1 месяца	месяцев	месяцев	до 5 лет	5 лет	5 лет	5 лет	5 лет	5 лет	5 лет	
<b>АКТИВЫ</b>												
Денежные средства и их эквиваленты	2 272 671	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 272 671
Кредиты, предоставленные банкам	59 637	178 694	535 863	2 829 960	7 216 708	-	-	-	-	-	-	10 820 862
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	9 273	27 820	83 461	442 584	1 308 598	-	-	-	-	-	-	1 871 736
<b>Итого</b>	<b>2 341 581</b>	<b>206 514</b>	<b>619 324</b>	<b>3 272 544</b>	<b>8 525 306</b>	-	-	-	-	-	-	<b>14 965 269</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>												
Прочие займы	-	198	1 467	9 662	1 510 687	-	-	-	-	-	-	1 522 014
Госсубсидии	-	5 138 194	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 879 876
Прочие обязательства	999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	999
<b>Итого</b>	<b>999</b>	<b>5 138 392</b>	<b>1 467</b>	<b>9 662</b>	<b>1 510 687</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(1 741 682)</b>
<b>Чистый разрыв ликвидности</b>	<b>2 340 582</b>	<b>(4 931 878)</b>	<b>617 857</b>	<b>3 262 882</b>	<b>7 014 619</b>	<b>(1 741 682)</b>	<b>8 402 889</b>	<b>(1 741 682)</b>	<b>8 402 889</b>	<b>(1 741 682)</b>	<b>8 402 889</b>	<b>(1 741 682)</b>
<b>На 31 декабря 2023 года:</b>												
	До востребования	От 1 до 3		От 3 до 12		От 1 года		Более		Не определенный		
	и менее 1 месяца	месяцев	месяцев	до 5 лет	5 лет	до 5 лет	5 лет	5 лет	5 лет	5 лет	5 лет	Итого
<b>АКТИВЫ</b>												
Денежные средства и их эквиваленты	1 137 480	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 137 480
Кредиты, предоставленные банкам	75 486	124 576	257 946	1 435 966	8 581 225	-	-	-	-	-	-	10 475 199
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	3 215	7 421	10 264	127 481	745 540	-	-	-	-	-	-	893 921
Инвестиции в дочернее предприятие	405 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	405 000
<b>Итого</b>	<b>1 621 181</b>	<b>131 997</b>	<b>268 210</b>	<b>1 563 447</b>	<b>9 326 765</b>	-	-	-	-	-	-	<b>12 911 600</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>												
Прочие займы	-	200 147	1 844	17 828	-	-	-	-	-	-	-	219 819
Госсубсидии	-	1 094 276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 835 976
Прочие обязательства	189 520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	189 520
<b>Итого</b>	<b>189 520</b>	<b>1 294 423</b>	<b>1 844</b>	<b>17 828</b>	<b>0</b>	<b>1 741 700</b>	<b>(1 741 700)</b>	<b>0</b>	<b>1 741 700</b>	<b>(1 741 700)</b>	<b>0</b>	<b>3 245 315</b>
<b>Чистый разрыв ликвидности</b>	<b>1 431 661</b>	<b>(1 162 426)</b>	<b>266 366</b>	<b>1 545 619</b>	<b>9 326 765</b>	<b>(1 741 700)</b>	<b>(1 741 700)</b>	<b>0</b>	<b>(1 741 700)</b>	<b>(1 741 700)</b>	<b>0</b>	<b>3 245 315</b>

ОАО «Государственная Ипотечная Компания»

## Примечания к отдельный финансовой отчетности

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(Суммы в таблицах выражены в тыс. сом)

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

## *Географическая концентрация*

Компания осуществляет деятельность только в Кыргызской Республике.

## 29. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На внеочередном собрании акционеров от 28 ноября 2024 года принято решение об увеличении собственного капитала Компании. Эмиссия зарегистрирована в декабре 2024 года. В феврале 2025 года, акции были размещены и зарегистрированы в Едином государственном реестре ценных бумаг в Кыргызской Республики:

№ эмис- сии	№ протокола собрания акционеров	№ решения об итогах выпуска акций Службы регулирования и надзора за финансовым рынком при Министерстве экономики и коммерции Кыргызской Республики	Регистрацион- ный номер эмиссии	Количе- ство акций	Сумма в тыс. сом
28	№8/2024 от 28.11.2024г	№14/328 от 04.02.2025 г.	KG0128213814	51 382	5 138 000

В период после отчетной даты и до даты утверждения данной финансовой отчетности, за исключением данных о выпуске ценных бумаг (28 эмиссия) не произошло никаких событий, которые повлияли бы на суммы в представленной финансовой отчетности.

Балтабаев Т.А.  
Председатель Правления



Эсенгүл кызы Эльвира  
Главный бухгалтер