



УДК 637.336.71 (477)

## БУХГАЛТЕРСЬКА ЗВІТНІСТЬ “ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ ГІПОТЕЧНОГО” У ЛЬВОВІ: РЕТРОСПЕКТИВНИЙ АНАЛІЗ

В. Швець, О. Гамкало

*Львівський національний університет імені Івана Франка  
79008 м. Львів, проспект Свободи, 18*

*Досліджено структуру та зміст звітності „Земельного Банку Гіпотечного” у Львові. Проаналізовано розділи, статті та окремі показники звіту банку складеного за 1927 р. Визначено особливості тогочасної бухгалтерської звітності та застосовувані методи і терміни.*

*Ключові слова: аналіз, баланс, банк, звітність, показники, статті, терміни*

Сучасні автори реформ у банківській сфері України, як і банкіри-практики звели трактування іпотеки до кредитних операцій із закладанням майна, тоді як у класичному розуміння під *іпотекою* слід бачити значно ширший арсенал інструментарію, який дозволить збільшити довгострокові кредитні ресурси такі необхідні для розвитку вітчизняної економіки. Але, що наголошувати про можливості заставних листів, чи підтримку спеціалізованих на іпотечних операціях банків коли сам термін іпотека скопійовано з російського банківського законодавства. Адже українською мовою мали б вживати термін *гипотека*, так як у новому правописі ухваленому Українською Академією Наук у Києві (21.03.1929 р.) й прийнято Науковим Товариством ім. Т. Шевченка [1]. А особливо цінним досвідом є успішна діяльність на західноукраїнських землях класичного іпотечного банку - „Земельного Банку Гіпотечного”. Ретроспективний аналіз бухгалтерської звітності з діяльності „Земельного Банку Гіпотечного” - першого українського банку, створеного на засадах іпотеки, надає можливість побачити, те чого з часів ринкових реформ не вдалось створити в Україні. Загальновідомо, що „Земельний Банк Гіпотечний”, розпочав свою діяльність у Львові 1 квітня 1910 року [2]. У джерел його створення були найбільш відомі діячі Галичини, представники релігійних, державних і ділових кіл. Автором ідеї був доктор права Кость Левицький, а завдяки підтримці митрополита Андрея Шептицького „Земельний Банк Гіпотечний” швидко став одним із впливових банків на західноукраїнських землях [3].

Банк мав право випускати заставні листи, за допомогою яких до першої світової війни надав довгострокових позик на закупівлю та покращення господарств на суму 8 млн. корон., а короткострокових позик, відповідно – 47 млн. корон. Упродовж першої світової війни „Земельний Банк Гіпотечний” лише на час російської окупації Львова згорнув діяльність, а загалом видав позик на 129 млн. корон. Після війни, не зважаючи на інфляцію та наступні жорсткі дії польського уряду з упорядкування грошово-кредитної системи, „Земельний Банк Гіпотечний” встояв і зберіг конкурентні позиції на ринку [3].



Від свого заснування банк здійснював облік і складав фінансову звітність українською мовою, що актуалізує тему дослідження про структуру, зміст і термінологію в оприлюднюваних формах звітності [4]. Адже для ширшого пізнання процесів формування банківської звітності у ринкових умовах та її удосконалення сьогодні, важливо володіти інформацією про досвід існуючий на українських землях. Такого плану джерельна база не достатньо досліджена в Україні з відомих політичних причин, оскільки організатори та керівники „Земельного Банку Гіпотечного” були опонентами комуністичного режиму, а відтак усі факти про банк залишались недоступними широкому загалу вчених-дослідників.

Метою даної статті є ретроспективний аналіз структури та змісту звітності іпотечного банку за матеріалами діяльності „Земельного Банку Гіпотечного” у Львові за 1927 р.

Як до першої світової війни, так і у наступному міжвоєнному періоді, акціонерні товариства вже щорічно опубліковували інформацію про свою діяльність. Так, звіти з діяльності „Земельного Банку Гіпотечного” друкували у спілці “Діло” окремою широкоформатною брошурою [4]. Наприклад, звіт за 1927 р., запропонований і затверджений 14-тими звичайними загальними зборами містив 20 сторінок [5]. Структура звіту „Земельного Банку Гіпотечного” містила чітко систематизовану інформацію (табл.1). Зі звіту дізнаємось про склад Надзірної (наглядової) Ради і дирекції та порядок денний загальних зборів від 30-го квітня 1928 р. Президентом Надзірної Ради був К. Левицький, а директорами – Л. Кульчицький і М. Гаврисевич. Головні питання порядку денного зборів стосувались замкнення рахунків, звіту і розподілу зиску (прибутку) „Земельного Банку Гіпотечного” за 1927 р.

Таблиця 1

**Структура звіту „Земельного Банку Гіпотечного” за 1927 р.**

№	Назва складових елементів звіту	Кількість сторінок
1.	Інформація про Надзірну Раду і Дирекцію	1
2.	Інформація про час, місце і порядок денний загальних зборів	1
3.	Звіт з діяльності „Земельного Банку Гіпотечного” за 1927 р.	5
4.	Витяг з протоколу про загальних зборів від 30.04.1928 р.	1
5.	Замкнення рахунків „Земельного Банку Гіпотечного” за 1927 р.	5
6.	Огляд розвою „Земельного Банку Гіпотечного” в білянсових цифрах поодиноких років	3

У третьому розділі викладено власне звіт з діяльності банку у 1927 р. Виклад розпочинався із оцінки загального економічного становища у державі. Зокрема, відзначено, що 1927 р. пройшов під знаком стабільності тогочасної польської валюти – золотого. Зі звіту дізнаємось, що державна позичка в американській валюті (5-ти доларові облігації) сприяла стабілізації курсу долара – 8,9 зол. за один долар. Упродовж звітного року знизилась законодавчо закріплена процентна ставка за кредит і склала 12 %, а облікова ставка центрального банку – 8 %. Однак не зважаючи на зменшення безробіття, споживчий попит населення не зріс. Причинами такої ситуації була дорожнеча пов’язана зі збільшенням адміністративних витрат підприємств у зв’язку із зростанням податків і оплат у промисловості й торгівлі. Ще одна характерна риса звітного року для „Земельного Банку Гіпотечного” була пов’язана із втратами селян, які вони понесли через повінь. У зв’язку з цим виник



попит селян на довгострокові іпотечні кредити, яких у пропозиції не було, що змусило їх брати вексельні позички, котрі вони не могли швидко погашати. Далі, у цьому розділі, проводили порівняльний аналіз діяльності банку по відношенню з минулим 1926 р. Зокрема відзначали, що як і в минулому році банк не уділяв іпотечних кредитів, а по інших ділянках спостерігалось значне зростання. Так, вексельні кредити у 1927 р. зросли на 50 % у порівнянні з минулим роком. Найбільше користувались з цих кредитів селяни – 75 %, на кооперативи вексельних кредитів припадало 11,25 %, а решту (13,75 %) надавали купцям, промисловцям і ремісникам. Аналогічно у звіті відмічається зростання контокорентних операцій банку, які зросли на 100% у порівнянні з попереднім 1926 р. Водночас на 75 % зросли кредити на поточному рахунку, що забезпечувались векселями і товарами. Найбільше зростання спостерігалось в інкасовій діяльності „Земельного Банку Гіпотечного” – 316 %. Загалом, чистий зиск у звітному році виріс до 57 440, 48 зол., тоді як цей показник становив у 1926 р. – 57 195,59 зол., у 1925 р. – 19 823,57 зол., а в 1924 р. всього 1 333,45 зол.

Після загального порівняльного аналізу показників діяльності банку, у звіті проводили більш детальний аналіз статей балансу. Слід наголосити на тогочасні українські терміни, які використовували в бухгалтерському обліку „Земельного Банку Гіпотечного”. Більшість термінів знаходили свій переклад українською мовою безпосередньо з німецької, оскільки на західноукраїнських землях використовували німецьку систему обліку [6].

І якщо сьогодні в Україні використовують слова іншомовного походження, то в аналізованому періоді замість терміну *активи* використовували термін *чинний стан*, а замість терміну *пасиви* – *довжний стан*. У приведеному звіті „Земельного Банку Гіпотечного” аналіз балансу розпочинали з *Довжного стану* (пасивів) у розрізі окремих статей (табл. 2.). Так, *акційний* (акціонерний) капітал залишився не змінним порівняно з минулим роком і складав 1 000 000 зол. (40 000 акцій по 25 зол.). Однак, згідно тогочасного законодавства у банківській діяльності, акційний капітал мав зрости до 5 000 000 зол. в 1928 р. Загальний резервний фонд зріс до 17 282,31 зол., тоді як у 1926 р. становив 11 690,75 зол., а в 1925 р. – 9 828,40 зол. Наступна позиція аналізу присвячена *заставним* листам і *гіпотечним* (іпотечним) позичкам. Якщо за даними балансу попереднього 1926 р. було 374 іпотечних кредитів на суму 328 229,65 зол., то упродовж звітнього року сплачено 14 992,53 зол. При чому повністю погашено 14 позичок, а на кінець звітнього року залишалось 360 позичок не сплачених на загальну суму 313 237,12 зол. За рахунок сплачених іпотечних позичок, „Земельним Банком Гіпотечним” викуплено з амортизаційного фонду відповідну кількість заставних листів. Таким чином в обігу залишилось заставних листів на загальну суму – 313 237,12 зол.

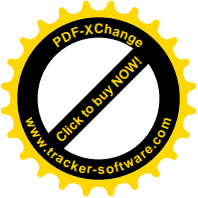
Наступним кроком у звітності „Земельного Банку Гіпотечного” здійснено аналіз руху коштів на *біжучому* (поточному) рахунку. Вказано, що вклади на поточний рахунок зросли майже у двічі і склали на кінець звітнього року - 1 712 256,49 зол., тоді як у попередні роки цей показник відповідно складав: 990 098,82 зол. у 1926 р.; 399 428,46 зол. у 1925 р.; 196 174,59 зол. у 1924 р. Основну частку цих вкладів складали долари США та в інші валюти (1 580 661,04 зол.), тоді як вклади у золотих складали 131 595,45. Як бачимо, вже у ті роки, відображення у звіті інформації про валютні рахунки здійснювали з використання єдиного грошового вимірника - національної грошової одиниці. Звіт „Земельного Банку Гіпотечного” за 1927 р. містив аналіз *реєсконту* векселів.



Таблиця 2

	Золоті		Золоті		Золоті		Золоті		
Каса .....	209 839	30			Акційний капітал.....			1000000	-
Банк П-кий і					Загальний резервний фонд.....			17 282	31
ПКО.....	10 119	29	219 958	59	Фонд забезпечення заст.. листів			997	86
Валюти.....			103 380	48	Емітовані заставні листи.			313 237	33
Ефекти .....			102 380	44	Вкладки на біжучий рах...			1712256	49
Дім.....			242 000	-	Ресконт.....			386 139	76
Гіпотечні позички.....			313 237	12	Красві кореспонденти	732	63		
Векселі.....			1465012	58	Заграничні кореспонденти				
Консорціальні інтереси.....			7 010	-	Купони заставних листів.....			25 800	96
Довжники.....			856 335	77	Дивіденди.....			17 497	32
Крайові кореспонденти					Векселеві відсотки на 1928 рік.....			12 426	29
Заграничні кореспонденти	203 279	38	383 846	13	Гіпотечні відсотки на 1928 рік.....			188	93
Інвентар.....	180 566	75	1	-	Перехідні рах. Гарантії.....			156 315	11
Гіпотечні відсотки.....			36 603	25	Інкасо.....			21 937	50
Векселеві відсотки.....			2 738	05	Зиск.....			156 731	35
Перехідні рахунки			79 691	89				57 440	48
Гарантії.....			21 937	50					
Інкасо.....			156 731	35					
			<b>3990864</b>	<b>15</b>				<b>3990864</b>	<b>15</b>

Так, отриманий у Банку Польському і використаний кредит на ресконт векселів становив на початок звітної року – 250 000 зол., тоді як у 1926 р. він становив – 50 000 зол. Упродовж аналізованого 1927 р. цей показник зріс до 400 000 зол., і банк використав з цієї суми - 386 139,76 зол. Аналіз інших статей пасиву балансу об'єднали в одній позиції, де дані звітної року приводили з порівнянням з даними за попередні два роки. Таким чином наведено інформацію по решті статтях, а саме: - крайові та закордонні кореспонденти – 112 612,46 зол., тоді як у 1926 р. -7 925,70 зол., а в 1925 р. – 1 279,93 зол.; - купони заставних листів – 25 800,96 зол., тоді як у 1926 р. 22 196,50 зол., а в 1925 р. – 8 304,32 зол.; - несплачені дивіденди – 17 497,32 зол., тоді як у 1926 р. – 4 738,98 зол., а в 1925 р. – 0; - вексельні відсотки отримані



наперед – 12 426,29 зол.; тоді як у 1926 р. – 9 473,58 зол., а в 1925 р. – 2 245,40 зол.; - іпотечні відсотки – 188,93 зол., тоді як у 1926 р. – 309,27, а в 1925 р. – 0; перехідні рахунки – 156 315,11 зол., тоді як у 1926 р. – 116 819,27 зол., а в 1925 р. – 93 386,92 зол.

Наступний розділ аналізу звіту „Земельного Банку Гіпотечного” стосується *Чинного стану* (активів) балансу. Інформація по перших п’яти статтях активу подана у розрізі стану на кінець звітного року і трьох попередніх років. Так, готівка в касі становила 209 839,30 зол., тоді як: у 1926 р. – 102 326,64 зол.; у 1925 р. – 98 036,61 зол.; у 1924 р. – 33 414,86 зол. Стан коштів на рахунку у Банку Польському та Почтовій Касі Ощадності на кінець звітного року – 10 119,29 зол., тоді як: у 1926 р. – 7 742,46 зол.; у 1925 р. – 6 346,47 зол.; у 1924 р. – 643,84 зол. На валютному рахунку – 103 380,48 зол., тоді як: у 1926 р. – 116 258,31 зол.; у 1925 р. – 74 125,56 зол.; у 1924 р. – 21 553,23 зол. Стан валюти звітного року відзначено по курсу дня (1\$ = 8,20914 зол.). Стан по статті *Ефекти* (цінні папери) на кінець 1927 р. становив 102 380,44 зол., тоді як: у 1926 р. – 92 408,79 зол.; у 1925 р. – 12 494,35 зол.; у 1924 р. – 5 718,35 зол. Вказувалось, що в основному це були акції Банку Польського. У статті дим показували одну суму – 242 000 зол., яка залишилась незмінною упродовж останніх років, але реальна вартість власного будинку „Земельного Банку Гіпотечного” по вул. Словацького, 14, була удвічі вищою. Досить широко у звіті „Земельного Банку Гіпотечного” відображали інформацію про векселі, оскільки упродовж звітного року значно зросли операції з векселями. Стан по цій статті активу балансу становив на кінець звітного року 1 465 012,58 зол., тоді як: у 1926 р. – 968 366,66 зол.; у 1925 р. – 552 383,73 зол.; у 1924 р. – 86 811,17 зол. Упродовж 1927 р. дисконтовано векселів на суму 5 041 169,29 зол., а сплачено по векселях – 4 544 523,37 зол. Вказувалась також структура векселів за їх власниками: селян – 4 549 265 зол.; кооператив – 677 594,05 зол.; купців, ремісників та промисловців – 782 676,90 зол. Вказувалось також на які цілі „Земельний Банк Гіпотечний” надавав вексельні позики, а саме: придбання землі та нерухомості – 3 086 951,15 зол.; покращення селянських господарств – 1 112 415 зол.; засіви – 384 915,40; промислові, торгові та інші – 1 425 254,40 зол.

Аналіз *Рахунку зисків і страт* (прибутків і витрат) у звіті банку (табл.3.), розпочинали з аналізу прибутків від окремих операцій: валютних, з цінними паперами; за отриманими відсотками та іпотекою. Ці показники аналізують порівнянням звітного року з даними за останні три роки. Так, прибуток від валютних операцій за звітний рік склав 8 539,64 зол., тоді як: за 1926 р. – 35 422,81 зол.; за 1925 р. – 42 211,08 зол.; у 1924 р. – 35 643,49 зол. Зниження прибутку по цій позиції знаходить своє пояснення стабілізацією золотого. Операції з цінними паперами принесли прибутку за 1927 р. 23 684,76 зол., тоді як за 1926 р. – 4 689,25 зол. Відсотки дали прибутку 144 654,96 зол., тоді як за 1926 р. – 138 290,22 зол.; за 1925 р. – 75 348,54 зол.; за 1924 р. – 25 295,29 зол. відповідно. Від іпотечних операцій отримано прибуток за звітний рік у сумі 25 739,65 зол., тоді як: з 1926 р. – 30 263,39 зол.; за 1925 р. – 889,98 зол. Орендна плата за будинок принесла у 1927 р. – 23 414,97 зол., тоді як: у 1926 р. – 17 748,73 зол.; у 1925 р. – 19 146,21 зол.; у 1924 р. – 6 825,43 зол.

Витрати у звітності „Земельного Банку Гіпотечного” також подавались за видами. Так, банк у 1927 р. мав такі витрати: на оплату праці – 47 928 зол.; податок і оплати – 31 693,02 зол. (у 1926 р. цей показник був значно вищий – 49 070,11 зол., оскільки у цьому році були оплати пов’язані з емісією акцій). Інші адміністративні видатки у звітному році становили суму 48 289,43 зол., тоді як: у 1926 р. – 40 425,89



зол.; у 1925 р. – 31 116,71 зол.; у 1924 р. – 18 513,38 зол. Відсотки від вкладів за 1927 р. склали 27 516,93 зол., тоді як: у 1926 р. – 18 414,73 зол.; у 1925 р. – 15 608,71 зол.; у 1924 р. – 6 169,82 зол. відповідно. Купони від заставних листів у звітному році призвели до витрат „Земельного Банку Гіпотечного” у сумі 14 770,15 зол., тоді як у 1926 р. – 16 356,12 зол., а в 1925 р. – 8 304,32 зол.

Таблиця 3

**Рахунок зисків і страт „Земельного Банку Гіпотечного” за 1927 р.**

**ВИДАТКИ :**

**ДОХОДИ:**

	Золоті		Золоті			Золоті		Золоті	
Платня .....	47 928	-			Перенос зиску з 1926 р.....			1 604	03
Податки.....	31 693	02			Зиск на валютах і девізах.....			17 282	86
Інші адмініст. видатки.....	48 289	43	127 910	45	Зиск на ефектах.....			23 684	76
Відсотки вкладок.....			27 516	93	Провізії.....			28 523	01
Відсотки заставних листів (купони).....			14 770	15	Відсотки банкового відділу.....			116 131	95
Зиск.....			57 440	48	Відсотки гіпотечного відділу.....			25 739	65
					Чинші дому...			23 414	97
			<b>227 638</b>	<b>01</b>				<b>227 638</b>	<b>01</b>

Чистий прибуток „Земельного Банку Гіпотечного” у звітному році визнано у сумі 57 440,48 зол., тоді як цей показник за попередні періоди становив: за 1926 р. – 57 195,59 зол.; за 1925 р. – 19 823,57 зол.; за 1924 р. – 1 333,45 зол. Як бачимо із звіту банку, на відміну від сучасних форм звітності, прибуток відображали двічі: у балансі та звіті про фінансові результати.

Надзвірна Рада „Земельного Банку Гіпотечного” здійснювала постійний нагляд над діловодством банку, підтверджувала відповідність звіту активам і книгам банку. У звіті згадували також про ухвалення і затвердження цих даних загальними зборами банку. Під балансом і звітом про фінансові результати „Земельного Банку Гіпотечного” підписувались члени Контрольної комісії (К. Левицький; Д. Лопатинський; О. Саєвич), головний бухгалтер (В. Угрин) і дві особи від дирекції (Л. Кульчицький і М. Гаврисевич).

В останньому розділі звіту надавали інформацію про розвиток „Земельного Банку Гіпотечного” в цифрах окремих років від часу його заснування. Очевидно, що така інформація (доволі позитивна майже за всі періоди) слугувала для прийняття





подальших рішень, щодо відношення клієнтів та власників акцій до „Земельного Банку Гіпотечного”.

Підсумовуючи вищевикладені результати ретроспективного аналізу звітності з діяльності „Земельного Банку Гіпотечного” можна зробити такі висновки:

1. Звіти „Земельного Банку Гіпотечного”, складені українською мовою, містять бухгалтерську термінологію, яка у більшій мірі відповідала національній системі обліку, ніж сьогоднішня. Через призму сьогодення, щодо змісту цих термінів можна виокремити три групи. У першу групу входять назви рахунків (статей) які практично залишились незмінними й сьогодні (каса, кредити, готівка і т.п.). До другої групи можна віднести рахунки, назвоутворюючими для яких є слова, що вийшли з обігу чи застаріли (льокації, нерухомості, рухомості і т.п.). До третьої групи рахунків відносимо терміни якими користуємось тепер, але вони мають дещо інше значення (кошти, вкладки і т. п.);

2. Форма звіту акціонерного банку оформлялась окремим друкованим виданням з метою оприлюднення показників діяльності, як для зовнішніх, так і для внутрішніх користувачів, що характерне і для сьогоднішніх часів;

3. При здійсненні аналізу показників діяльності банку використовувались у якості інформаційних джерел дані зі статистики банківської діяльності у державі (Польщі), дані балансів банку і звіти про доходи та витрати (звітні дані брали за 3-4 роки);

4. Результати проведеного аналізу у звіті банку свідчать про використання таких загальнонаукових методів: дедукції та індукції, аналізу і синтезу. Серед спеціальних методів використано прийоми порівняння та факторного аналізу;

5. Поруч з позитивним досвідом, слід відмітити про те, що інформація у тогочасній звітності банку не достатньо аналітично-показова. Оскільки недостатньо використані можливості відносних показників, а також відсутні діаграми і таблиці (за винятком таблиці про розвиток банку від часу заснування)

У цілому, слід відзначити, що з діяльності „Земельного Банку Гіпотечного” є доволі цінним джерелом інформації аналітичного характеру, який було набуто в умовах розвинутих ринкових відносин і особливо банківської діяльності з широким використанням іпотеки. Доповнення сучасної звітності даними про іпотечні операції банків, як це показує історичний досвід, значно покращить її аналітичність для прийняття управлінських та інвестиційних рішень.

1. Романенчук Б., Рудницький Я. Новий український правопис із словничком (для щоденного вжитку). – Львів: Вогні, 1938. – С. 75.
2. Творидло М. Земельний Банк Гіпотечний. Львів, 1935. – 88 с.
3. Shvets.V. Rozwój bankowości hipotecznej na Ukrainie // System bankowy a gospodarka: perspektywy Polski, Białorusi i Ukrainy. – Kielce: WSU, 2007 – S. 157–176.
4. Швець В. Є. Звітність з діяльності Земельного банку гіпотечного у Львові: ретроспективний аналіз структури та змісту / В. Є. Швець // Проблеми становлення інформаційної економіки в Україні: Мат-ли Всеукр. наук.-практ. конф. (пам'яті зав. кафедри інформаційних систем у менеджменті проф. В.Є.Юринця)– Львів: Ліга-Прес, 2014. - С. 257-260.
5. Звіт з діяльності Земельного Банку Гіпотечного (акційної спілки у Львові за 1927 рік). Львів, 1928. – 20 с.



6. Швець В. Є. Розвиток обліково-аналітичних систем суб'єктів господарювання в Україні : монографія / Володимир Швець. – Львів : Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2010. – 448 с.

#### **THE FINANCIAL STATEMENTS OF MORTGAGE AND LAND BANK IN LVIV: RETROSPECTIVE ANALYSIS**

**V. Shvets', O. Hamkalo**

*Ivan Franko National University of Lviv,  
Prospekt Svobody 18, UA – 79008, Ukraine*

The article researches structure and content of the Mortgage and Land Bank's accounting in Lviv. Chapters, articles and some indicators of accountants' compilation report for 1927 are analyzed. Financial statement's specialty of those times and applied definition and methods are defined.

Keywords: analysis, balance, bank, accounting, indicators, articles, definition.

#### **БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЁТНОСТЬ “ЗЭМЭЛЬНОГО БАНКА ГИПОТЭЧНОГО” ВО ЛЬВОВЕ: РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ**

**В. Швець, О. Гамкало**

*Львовский национальный университет имени Ивана Франко  
79008 г. Львов, проспект Свободы, 18*

Исследована структура и смысл бухгалтерской отчётности „Земельного Банка Гипотечного” во Львове. Проведён анализ разделов, статей и отдельных показателей отчёта банка составленного за 1927 г. Определены особенности бухгалтерской отчётности того времени, а также использованные методы и категории.

Ключевые слова: анализ, баланс, банк, отчётность, показатели, статьи, категории