

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «Ипотечное агентство Югры»
по итогам деятельности за 2018 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру АО «Ипотечное агентство Югры»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Ипотечное агентство Югры» (Организация) (ОГРН 10986001001289, дом 29, улица Студенческая, г. Ханты-Мансийск, 628012), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение АО «Ипотечное агентство Югры» по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Генеральный директор (руководство) несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (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 бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (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.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора



Л.В. Ефремова

Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),
ОРНЗ 11603059593

20 мая 2019 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация АО "Ипотечное агентство Югры"	по ОКПО	62006527		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	8601038839		
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.20.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности Акционерное общество / Собственность субъектов Российской Федерации	по ОКОПФ / ОКФС	12200	13	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Студенческая ул, д. № 29				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2	Нематериальные активы	1110	114	267	419
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	2 398	5 770	6 242
3.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	917 949	444 827	335 079
	в том числе:				
	Наемные (арендные) дома коммерческого использования	1161	620 996	266 588	6 165
	Коммерческие помещения для сдачи в аренду	1162	15 438	-	-
	Дебиторская задолженность по инвестиционному договору	1163	281 515	-	-
	Дебиторская задолженность по договору долевого участия в строительстве	1164	-	178 238	328 914
3.5	Финансовые вложения	1170	3 399 149	2 384 161	2 809 680
	в том числе:				
	Вклады в уставные капиталы других организаций		2 447 407	1 012 550	1 012 550
4.5	Отложенные налоговые активы	1180	6 272	3 923	2 695
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	983	1 038	1 590
	Итого по разделу I	1100	4 326 865	2 839 986	3 155 705
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.6	Запасы	1210	12 537	219 593	8 609
	в том числе:				
	Квартиры для перепродажи		11 308	205 331	7 331
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.7	Дебиторская задолженность	1230	244 507	91 485	63 751
	в том числе:				
	Платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	1231	244 507	91 485	63 751
3.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	132 373	630 386	352 943

3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 129 377	567 288	699 697
	в том числе:				
	депозитные счета	1251	1 128 386	559 869	672 185
	целевые средства	1252	-	70	25 948
	деньги в пути	1253	91	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	666	1 029	1 046
	Итого по разделу II	1200	1 519 460	1 509 781	1 126 046
	БАЛАНС	1600	5 846 325	4 349 767	4 281 751

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.9	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 731 782	3 731 782	3 731 782
3.9	Увеличение размера уставного капитала общества (до регистрации соответствующих изменений учредительных документов)	1311	1 435 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	в том числе:	1330	-	-	-
3.1	Переоценка внеоборотных активов	1340	120 054	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.9	Резервный капитал	1360	60 764	54 778	46 424
4.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	455 678	396 277	343 391
	Итого по разделу III	1300	5 803 278	4 182 837	4 121 597
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.11	Заемные средства	1410	1 200	127 148	109 378
4.6	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 300	1 383	458
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 500	128 531	109 836
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.12	Кредиторская задолженность	1520	13 507	23 181	41 313
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	7
3.13	Оценочные обязательства	1540	27 040	15 218	8 998
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	40 547	38 399	50 318
	БАЛАНС	1700	5 846 325	4 349 767	4 281 751

Руководитель

Чепель Евгений
Станиславович
(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

Чикарева Светлана
Александровна
(расшифровка подписи)

20 мая 2019 г.

7

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	АО "Ипотечное агентство Югры"	по ОКПО	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	62006527		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом	по ОКВЭД	8601038839		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Собственность субъектов Российской Федерации	по ОКПОФ / ОКФС	68.20.1		
Акционерное общество		по ОКЕИ	12200	13	
Единица измерения	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г	За Январь - Декабрь 2017 г
4.1	Выручка	2110	492 331	391 822
4.2	Себестоимость продаж	2120	(340 573)	(198 494)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	151 758	193 328
	Коммерческие расходы	2210	(6 687)	(3 623)
	Управленческие расходы	2220	(73 255)	(89 544)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	71 816	100 161
5.5	Доходы от участия в других организациях	2310	-	19 710
	Проценты к получению	2320	75 147	45 778
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.3	Прочие доходы	2340	27 327	11 041
4.3	Прочие расходы	2350	(35 166)	(28 528)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	139 124	148 162
4.4	Текущий налог на прибыль	2410	(34 580)	(28 742)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(4 320)	1 185
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(38)	(1 008)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2 349	1 235
	Прочее	2460	436	75
4.11	Чистая прибыль (убыток)	2400	107 291	119 722

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
3.1	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	120 054	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	227 345	119 722
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений
Станиславович

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

Чикарева Светлана
Александровна

(расшифровка подписи)

20 мая 2019 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Коды	
0710003	
31	12
2018	
62006527	
8601038839	
68.20.1	
12200	13
384	

Организация **АО "Ипотечное агентство Югры"** Форма по ОКУД
 Идентификационный номер налогоплательщика **0710003**
 Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом** Дата (число, месяц, год) **31 12 2018**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **по ОКПО**
Акционерное общество / **Собственность субъектов Российской Федерации** по ОКФС / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей **по ОКЕИ**

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал (переоценка внеоборотных активов)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	3 731 782	-	-	46 423	343 391	4 121 596
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	119 722	119 722
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	119 722	119 722
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(58 481)	(58 481)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды		3227	X	X	X	X	X	(58 481)	(58 481)
-----------	--	------	---	---	---	---	---	----------	----------

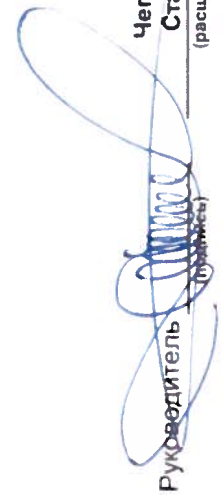
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал (переоценка внеоборотных активов)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	8 355	(8 355)	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г. За 2018 г.	3200	3 731 782	-	-	54 778	396 277	4 182 837
Увеличение капитала - всего:	3310	1 435 000	-	120 054	-	107 291	1 662 345
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	107 291	107 291
переоценка имущества	3312	X	X	120 054	X	-	120 054
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Увеличение размера уставного капитала общества (до регистрации соответствующих изменений учредительных документов)	3317	1 435 000	-	-	-	-	1 435 000
переоценка внеоборотных активов	3318	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(41 904)	(41 904)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(41 904)	(41 904)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	5 986	(5 986)	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	5 166 782	-	120 054	60 764	455 678	5 803 278

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	4 121 596	119 722	(58 481)	4 182 837
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	4 121 596	119 722	(58 481)	4 182 837
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	343 391	119 722	(66 836)	396 277
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	343 391	119 722	(66 836)	396 277
после корректировок					
До корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	5 803 278	4 182 837	4 121 604


Руководитель
Чепель Евгений
Станиславович
 (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер
Чикарева Светлана
Александровна
 (расшифровка подписи)


 (подпись)

20 мая 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация **АО "Ипотечное агентство Югры"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество / Собственность субъектов Российской Федерации

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
62006527		
8601038839		
68.20.1		
12200	13	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 540 825	748 835
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	340 877	261 943
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	26 595	797
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление процентов по депозитным счетам	4114	77 365	43 238
возврат денежных средств с депозитных вкладов, не являющиеся денежными эквивалентами	4115	204 250	-
погашение от заемщиков основного долга, процентов, пени, без учета поступления от дочерних организаций	4116	833 684	374 166
погашение основного долга, процентов от ООО "Микрорайон 30 дом 15/1"	4117	17 006	24 030
погашение основного долга, процентов от ООО "Микрорайон 45 дом 1"	4118	30 641	44 206
погашение основного долга, процентов от ООО "Микрорайон 11 Б дом 11"		3 346	-
погашение основного долга, процентов от ООО "Рябиновая дом 11"		3 624	-
прочие поступления	4119	3 437	455
Платежи - всего	4120	(588 340)	(806 096)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(35 072)	(73 525)
в связи с оплатой труда работников	4122	(94 434)	(116 697)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(36 078)	(19 171)
прочие налоги и сборы	4125	(9 068)	(9 572)
выданные займы	4126	(179 240)	(5 968)
взносы на обязательное страхование	4127	(20 549)	(21 174)
исполнение мероприятий по целевым программам в рамках государственного контракта	4128	(104)	(25 913)
приобретение квартир с целью их реализации (в том числе по уступке права) Жилище		(198 020)	(316 504)
размещение денежных средств на депозитные вклады, не являющиеся денежными эквивалентами		-	(204 250)
прочие платежи	4129	(15 775)	(13 322)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	952 485	(57 261)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	6 315	19 972
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	6 315	262
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-

дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	19 710
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 745 149)	(45 897)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(284 264)	(45 897)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(1 434 857)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(26 028)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 738 834)	(25 925)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 435 592	17 770
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	1 435 000	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
получение кредитов и займов от ООО "Микрорайон 11Б дом 11"	4315	-	3 367
получение кредитов и займов от ООО "Микрорайон 30 дом 15/1"	4316	450	4 307
получение кредитов и займов от ООО "Микрорайон 45 дом 1"	4317	142	8 748
получение кредитов и займов от ООО "Рябиновая дом 1"	4318	-	1 348
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(91 710)	(58 482)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(41 904)	(58 482)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
платежи по займу от ООО "Микрорайон 11Б дом 11"	4324	(22 903)	-
платежи по займу от ООО "Рябиновая дом 1"	4325	(26 903)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 343 882	(40 712)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	557 533	(123 898)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	567 288	699 697
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 129 377	567 288
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	4 556	(8 511)

Руководитель

Чепель Евгений
Станиславович
(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

Чикарева
(подпись)

Чикарева Светлана
Александровна
(расшифровка подписи)

20 мая 2019 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО
«Ипотечное агентство Югры» за 2018 год

ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.

1. Информация об Обществе.

Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры» зарегистрировано 18 августа 2009 года.

Местонахождение Общества на дату составления бухгалтерской отчетности: 628007 Ханты-Мансийский автономный округ – Югра г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая, 29.

Право собственности на 100% акций на дату составления бухгалтерской отчетности принадлежит Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Численность работающих на отчетную дату составляет **70** человек. По состоянию на 31.12.2017 года численность работающих составляла **67** человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - **59** человек. По состоянию на 31.12.2017 года среднегодовая численность работающих составляла **65** человек.

Общество имеет на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры филиалы без выделенного самостоятельного баланса со следующими местами нахождения: город Нижневартовск, город Сургут, город Нефтеюганск.

По состоянию на 31.12.2018г. Обществом арендованы следующие нежилые помещения:

Подразделение	Адрес	Площадь	Ежемесячная сумма арендной платы (в рублях)
1	2	3	4
Сургутский филиал	г.Сургут ул.Профсоюзов д.11, помещение 303	207,4 кв.м	161 772,00
Нефтеюганский филиал	г.Нефтеюганск 16А мкр., строение 50, помещение 2,4,17,18	169,2 кв.м.	74 260,00
Нижневартовский филиал	г.Нижневартовск ул.60лет Октября д.80А помещение 5,6,7	117,9 кв.м	118 725,30
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29, помещения 301, 309, 310, 324- 328, 331, 332 (аренда)	322,00 кв.м	167 275,78
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29, помещения 301, 309, 310, 324- 328, 331, 332 (содержание)	-	102 631,06
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул. Доронина 3	36,0 кв.м	18 000,00
Отдел государственной поддержки в г. Ханты-Мансийск	Г. Ханты-Мансийск ул. Мира 45	59,6 кв.м	40 000,00
ИТОГО:		912,10кв.м	682 664,14

По состоянию на 31.12.2017г. Обществом были арендованы следующие нежилые помещения:

Подразделение	Адрес	Площадь	Ежемесячная сумма арендной платы (в рублях)
1	2	3	4
Сургутский филиал	г.Сургут ул.Профсоюзов д.11, помещение 303	207,4 кв.м	161 772,00

Нефтеюганский филиал	г.Нефтеюганск 16А мкр., строение 50	209,9 кв.м.	68 928,00
Нижневартовский филиал	г.Нижневартовск ул.60лет Октября д.80А помещение 5.6	91,2 кв.м	91 838,40
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29, помещения 301, 309, 310, 324- 328, 331, 332 (аренда)	322,00 кв.м	167 275,78
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29, помещения 301, 309, 310, 324- 328, 331, 332 (содержание)	-	102 631,06
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул. Доронина 3	36,0 кв.м	18 000,00
Отдел государственной поддержки в г. Ханты-Мансийск	Г. Ханты-Мансийск ул. Мира 45	59,6 кв.м	40 000,00
ИТОГО:		926,1 кв.м	650 445,24

Основной целью деятельности АО "Ипотечное агентство Югры" является получение прибыли.

В соответствии с уставом основными видами деятельности Общества являются:

1) участие в реализации жилищной политики, государственных целевых жилищных программах, подготовка предложений по совершенствованию законодательной и нормативной базы в жилищной сфере, содействие становлению в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре необходимой законодательной и нормативной базы в жилищной сфере;

2) предоставление ипотечных займов физическим лицам, в том числе на рефинансирование кредитов (займов);

3) управление всеми принадлежащими обществу акциями (долями) обществ, в том числе акциями самого общества, иными ценными бумагами;

4) предоставление дочерним обществам услуг по ведению бухгалтерского учета, составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности, ведению налоговой отчетности, управление ликвидностью и финансовыми рисками, правовому, информационно-техническому, административно-хозяйственному сопровождению деятельности, в том числе по закупке товаров, работ, услуг;

5) осуществление финансовой деятельности, размещение собственных и привлеченных средств в финансовые инструменты кредитных и иных организаций;

6) привлечение денежных средств путем выпуска и (или) организации выпуска ценных бумаг и (или) иных финансовых инструментов;

7) осуществление инвестиционной деятельности, включая эмиссию собственных ценных бумаг (в том числе акций, облигаций и производных финансовых инструментов), покупку и продажу ценных бумаг;

8) агентская, консультационная, маркетинговая деятельность, выполнение работ и оказание иных услуг на договорной основе;

9) ипотека, приобретение и продажа в собственность жилых и нежилых зданий, помещений, сооружений и земельных участков;

10) организация и проведение в России и за рубежом различного рода деловых встреч, деловых поездок, совещаний, семинаров, научных конференций, симпозиумов;

11) предоставление поручительств юридическим лицам;

12) предоставление займов юридическим лицам;

13) заключение договоров, соглашений, совершение иных сделок в рамках реализации государственных жилищных программ;

14) формирование фонда наемных домов коммерческого (социального) использования, в том числе путем приобретения (участия в долевом строительстве) отдельных жилых помещений в многоквартирных домах;

15) предоставление принадлежащих обществу объектов недвижимого имущества гражданам и организациям по договорам найма или аренды (в том числе жилых помещений в наемных домах коммерческого (социального) использования).

За отчетный период основными направлениями деятельности Общества были:

1) Участие в реализации государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2015-2020 годах», в том числе:

- мероприятие «Доступное жилье молодым»;

- мероприятие «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов Севера в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре»;

- мероприятие «Ипотечное жилищное кредитование»;

- мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан» (в части категорий «граждан, состоящих на учете в органах местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма» и «граждан, вселившихся до 1995 года в помещения (балки, вагончики), расположенные в границах населенных пунктов автономного округа и не отнесенные к жилым помещениям»);

2) Деятельность, связанная с предоставлением и обслуживанием ипотечных займов, а также обслуживанием прав требований по договорам льготных жилищных займов, полученных от учредителя в оплату уставного капитала.

3) Деятельность, связанная с услугами по подбору жилья, подбору ипотечного кредита и страхования гражданам, в том числе во взаимодействии с Партнерами (Франчайзи).

4) Деятельность, связанная с управлением дочерних компаний.

Основные функции Общества, связанные с управлением дочерними компаниями:

- осуществление подбора нанимателей жилых помещений, распределение квартир нанимателям;

- проведение экспертизы правовых и иных рисков найма объектов, осуществление проверки достоверности информации о юридических и физических лицах - сторонах в сделке;

- подготовка проектов договоров найма объектов и иных сопутствующих документов;

- осуществление консультирования по вопросам конъюнктуры рынка найма жилой недвижимости;

- осуществление разъяснения прав и обязанностей, а также правовых последствий сделок;

- обеспечение сохранности документов и материальных ценностей, полученных для подготовки сделок с нанимателями;

- осуществление запросов в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и иные органы, а также получение в указанных органах необходимой информации об объектах и правах на него;

- осуществление влажной уборки жилых помещений перед приемкой - передачей квартир нанимателям;

- организация осмотра нанимателями жилых помещений;

- осуществление контроля за исполнением нанимателями условий заключенного договора найма, в том числе в части надлежащей эксплуатации жилых помещений;

- создание комиссии для осуществления проверок надлежащего содержания жилых помещений нанимателями;

- осуществление контроля за поступлением арендной платы от нанимателей, принятие мер по недопущению образования задолженности по арендной платы;

- ведение претензионной и исковой деятельности;

- осуществление контроля за деятельностью Управляющей организации в пределах установленных обязательств по заключенному договору управления и технического обслуживания жилых помещений.

5) Деятельность, связанная со строительством и управлением собственного арендного фонда.

6) Деятельность, связанная с выкупом жилых помещений у ОФРЖС «Жилище», с целью их дальнейшей реализации через партнерскую сеть.

7) Деятельность по сдаче в аренду жилых помещений и нежилого имущества.

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления АО "Ипотечное агентство Югры" являются:

- **общее собрание акционеров;**

- **совет директоров, в составе:**

1) Кривуляк Андрей Константинович - Директор департамента строительства – Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Председатель Совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры»;

2) Мирошник Татьяна Викторовна – Заместитель директора департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Заместитель председателя Совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры»;

3) Чепель Евгений Станиславович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»;

4) Генкель Роман Александрович - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

5) Мосин Олег Валентинович (независимый директор);

6) Солоп Александр Сергеевич (независимый директор).

- **единоличный исполнительный орган** - Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры» – Чепель Евгений Станиславович.

Органом контроля общества является ревизионная комиссия Общества в составе:

1) Кузнецова Ирина Николаевна – Консультант отдела экономического анализа и контрольно-ревизионной работы Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

2) Долгих Татьяна Владимировна - Начальник отдела планирования и реализации программ Управления развития строительного комплекса и территориального планирования Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

3) Конева Марина Витальевна - Консультант отдела бухгалтерского и финансового обеспечения Административного управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала АО «Ипотечное агентство Югры» - 3 731 781 547 рублей, который состоит из 3 731 781 547 обыкновенных именных бездокументарных акций Общества, номинальной стоимостью 1 рубль каждая. На дату составления отчетности уставный капитал полностью оплачен посредством передачи прав требований по договорам льготных жилищных займов и перечислением денежных средств.

Единственным акционером Общества (Распоряжение Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 19 октября 2018 г. №13-Р-2084) принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 5 166 781 547 (пять миллиардов сто шестьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок семь) рублей путем размещения дополнительных акций на следующих условиях:

категория (тип), форма размещаемых ценных бумаг: акции обыкновенные бездокументарные (далее – акции);

количество размещаемых дополнительных акций: 1 435 000 000 (один миллиард четыреста тридцать пять миллионов) штук;

номинальная стоимость каждой размещаемой дополнительной акции: 1 (один) рубль за 1 акцию;

способ размещения дополнительных акций: закрытая подписка;

круг лиц, среди которых предполагается осуществить размещение дополнительных акций: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

26.11.2018г. Центральным банком РФ было зарегистрировано решение о дополнительном выпуске ценных бумаг АО «Ипотечное агентство Югры». Между АО «Ипотечное агентство Югры» и Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой, в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры был заключен договор купли продажи акций. Акции дополнительного выпуска



оплачены покупателем полностью. Регистрация изменений в учредительные документы, связанная с увеличением величины уставного капитала, произведена 22.02.2019 года.

4. Информация о существенных событиях.

4.1. Информация о существенных сделках

В 2018 году АО «Ипотечное агентство Югры» не заключало крупные сделки.

4.2. Изменения в составе Совета директоров

Решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 12 февраля 2018 года был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

- 1) Цыганенко Руслан Алексеевич - Директор департамента строительства – Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 2) Мирошник Татьяна Викторовна – Заместитель директора департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 3) Чепель Евгений Станиславович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»;
- 4) Генкель Роман Александрович - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 5) Мосин Олег Валентинович (независимый директор);
- 6) Солоп Александр Сергеевич (независимый директор).

По сравнению с предыдущим составом Совета директоров исключены 2 члена совета директоров:

- 1) Внуков Сергей Алексеевич - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
 - 2) Пономарев Илья Вадимович (независимый директор).
- Добавлены 2 новых члена Совета директоров:

- 1) Генкель Роман Александрович - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 6) Солоп Александр Сергеевич (независимый директор).

Решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 09 июня 2018 года был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

- 1) Цыганенко Руслан Алексеевич - Директор департамента строительства – Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 2) Мирошник Татьяна Викторовна – Заместитель директора департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 3) Чепель Евгений Станиславович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»;
- 4) Генкель Роман Александрович - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 5) Мосин Олег Валентинович (независимый директор);
- 6) Солоп Александр Сергеевич (независимый директор).

Решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 01 октября 2018 года был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

- 1) Кривуляк Андрей Константинович - Директор департамента строительства – Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 2) Мирошник Татьяна Викторовна – Заместитель директора департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 3) Чепель Евгений Станиславович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»;
- 4) Генкель Роман Александрович - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 5) Мосин Олег Валентинович (независимый директор);



6) Солоп Александр Сергеевич (независимый директор).

По сравнению с предыдущим составом Совета директоров исключен 1 член совета директоров:

Цыганенко Руслан Алексеевич - Директор департамента строительства – Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Добавлен 1 новый член Совета директоров:

Кривуляк Андрей Константинович - Директор департамента строительства – Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 09 июня 2018 года № 1 избрана ревизионная комиссия АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

1) Кузнецова Ирина Николаевна – Консультант отдела экономического анализа и контрольно-ревизионной работы Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

2) Долгих Татьяна Владимировна - Начальник отдела планирования и реализации программ Управления развития строительного комплекса и территориального планирования Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

3) Конева Марина Витальевна - Консультант отдела бухгалтерского и финансового обеспечения Административного управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

4.3. Информация о реестродержателе и аудиторе

На основании решения Совета директоров (Протокол №14 от 09.06.2017 года) для проведения ежегодного обязательного аудита за 2017-2019 годы утвержден аудитор Акционерное общество «БДО Юникон».

Протоколом №7 Совета директоров от 31 мая 2010 года, было принято решение об утверждении регистратором ОАО «Ипотечное агентство Югры» ЗАО «Сургутинвестнефть».

4.4. Информация об акциях

4.4.1. Информация об акциях по состоянию на 31.12.2018 год

По состоянию на 31.12.2018 года 100 % акций АО «Ипотечное агентство Югры» находятся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Депимущества Югры).

4.4.2. Информация об акциях по состоянию на 31.12.2017 года

По состоянию на 31.12.2017 года 100 % акций АО «Ипотечное агентство Югры» находятся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Депимущества Югры).

4.5. Сделки, одобренные Советом директоров, влияющие на деятельность Общества

1. Договор займа. Сделка одобрена решением Совета директоров от 01.06.2018г. (протокол № 12)

2. Договор займа. Сделка одобрена решением Совета директоров от 01.06.2018г. (протокол № 12)

3. Инвестиционный договор на строительство многоквартирного жилого дома. Сделка одобрена решением Совета директоров от 17.08.2018г. (протокол № 2).

4. Предварительный договор купли-продажи жилых и нежилых помещений. Сделка одобрена решением Совета директоров от 19.09.2018г. (протокол № 3).

5. Дополнительное соглашения к договору участия в строительстве квартир в многоквартирном доме. Сделка одобрена решением Совета директоров от 01.11.2018г. (протокол № 8).



6. Инвестиционный договор на строительство многоквартирного жилого дома. Сделка одобрена решением Совета директоров от 26.11.2018г. (протокол № 10).

7. Договор купли-продажи акций. Сделка одобрена решением Совета директоров от 26.11.2018г. (протокол № 10).

8. Договор уступки прав требования по предварительному договору купли-продажи жилых и нежилых помещений. Сделка одобрена решением Совета директоров от 20.11.2018г. (протокол № 11).

Пояснения по основным положениям учетной политики.

1. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

1.1. Основные средства

Срок полезного использования основных средств устанавливается комиссией в момент ввода в эксплуатацию, исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью,
- нормативно - правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Срок полезного использования объекта доходных вложений определяется исходя из ожидаемого физического износа, с учетом рекомендаций отраслевых ведомств в области строительства и ЖКХ. Срок полезного использования приобретенных объектов доходных вложений устанавливается при принятии их на учет на основании приказа единоличного исполнительного органа Общества.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Активы, стоимостью не более 40 000 рублей учитываются в составе МПЗ.

Последующая оценка объектов ОС

Переоценка объектов основных средств производится по группе однородных объектов «Здания». Остальные группы однородных объектов основных средств отражаются в учете по первоначальной стоимости.

Переоценка производится один раз в год путем пересчета его первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости, если данный объект переоценивался ранее, и суммы амортизации, начисленной за все время использования объекта.

Уровень существенности, при котором изменение текущей (восстановительной) стоимости однородной группы объектов основных средств («Здания») отражается в бухгалтерском учете, равен 3% и более.

Расчет уровня существенности производится путем нахождения разницы между первоначальной стоимостью и текущей (восстановительной) стоимостью объекта, определенной на отчетную дату, а в случае, если данный объект переоценивался ранее, то между предыдущей переоцененной стоимостью и текущей (восстановительной) стоимостью, определенной на отчетную дату, и отношения найденной разницы к первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости соответственно.

1.2. Материально-производственные запасы

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости.

Стоимость материалов, приобретенных для предоставления комфортных условий проживания в жилых помещениях, сдаваемых в наем, списывается на счет учета затрат (сч.20) в момент передачи жилого помещения в наем. Моментом передачи жилого помещения в наем считается дата подписания акта приема-передачи жилого помещения между Наймодателем и Нанимателем.

Последующая оценка материалов

Материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Товары для перепродажи учитываются в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов».

При отпуске товаров для перепродажи их оценка производится по себестоимости единицы товара.

Последующая оценка товаров для перепродажи

Материально-производственные запасы подлежат проверке на снижение стоимости по группе «товары для перепродажи».

Проверка на снижение стоимости товаров для перепродажи проводится один раз в год на 31 декабря.

Проверке на обесценение материально-производственных запасов подлежат запасы в виде товаров для перепродажи, а именно квартиры, числящиеся на балансе Общества для перепродажи.

Результаты проверки подтверждаются Расчетом, сформированным комиссией.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в виде товаров для перепродажи образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью товаров, если последняя существенно выше текущей рыночной стоимости.

Расчет текущей рыночной стоимости производится на основании данных о стоимости одного квадратного метра жилой недвижимости Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры на отчетную дату.

Стоимость одного квадратного метра жилой недвижимости по данным Региональной службы по тарифам умноженная на площадь жилых помещений, числящихся на балансе Общества на отчетную дату, формирует рыночную стоимость, которая сравнивается с фактической себестоимостью материальных ценностей в виде товаров для перепродажи.

Существенным снижением стоимости товаров для перепродажи является отклонение рыночной стоимости над фактической себестоимостью на отчетную дату более чем на 5%.

1.3. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с условиями признания активов. Порядок списания (пропорционально количеству месяцев, либо календарных дней) устанавливается приказом генерального директора.

В случае если срок по расходам не определен или имеет неопределенный срок, то срок списания устанавливается приказом генерального директора.

Сумма дебиторской задолженности по договорам страхования на конец отчетного периода отражается в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов или внеоборотных активов в зависимости от периода, за который уплачены страховые взносы.

Расходы на программное обеспечение, лицензии и т.п. относятся к расходам будущих периодов и признаются в составе расходов равномерно, в течение срока действия договора.

В случае если срок по расходам не определен или имеет неопределенный срок, то срок списания устанавливается приказом генерального директора.

В бухгалтерском балансе остаток по счету 97 «Расходы будущих периодов» учитывается в составе прочих оборотных активов или внеоборотных активов в зависимости от срока полезного использования.

1.4. Незавершенное производство

Оценка «незавершенного производства» на конец отчетного периода производится по фактическим статьям затрат.

1.5. Доходы от обычных видов деятельности

К выручке от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- доходы от реализации мероприятий по государственным контрактам
- доходы от начисленных процентов по договорам льготных жилищных займов, договорам ипотечных займов, договорам займов на первоначальный взнос, договорам займов юридическим лицам;
- доходы от взаимодействия со страховыми компаниями;
- доходы от сдачи помещений в субаренду;



- доходы от реализации квартир;
- доходы по прочим операциям, не имеющим системной основы (разовые сделки);
- доходы от сдачи в аренду жилых помещений.
- доходы от услуг по продаже жилья, подбору ипотечного кредита.
- доходы от сдачи в аренду нежилых помещений.

1.6. Порядок признания управленческих расходов

Управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и списываются ежемесячно на счет 20 «Основное производство» в разрезе номенклатурных статей (аналитике затрат), согласно долей. Доли распределяются пропорционально заработной плате работников, непосредственно отнесенной в дебет счета 20 «Основное производство».

1.7. Финансовые вложения

Учет финансовых активов ведется в соответствии с нормами ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». При учете финансовых активов виде льготных жилищных займов, полученных в уплату уставного капитала Общества, разницы между фактической величиной активов и их оценочной стоимостью списываются равномерно, в течение срока пользования займа (по мере погашения задолженности по правам требования). Для равномерного списания возникших разниц, при принятии на учет прав требований по договорам льготных жилищных займов, ипотечных займов для каждого заемщика выводится коэффициент списания (разница между оценочной стоимостью актива, принятой к учету, и фактической задолженностью на момент передачи прав требований, деленная на фактическую сумму переданного учредителем основного долга). Данный коэффициент применяется к поступившей от заемщика на расчетный счет Общества сумме в погашение основного долга по договорам льготных жилищных займов, ипотечных займов. В связи с тем, что доходы от финансовых вложений признаются Обществом в составе выручки, возникающие разницы отражаются следующими образом:

- в случае превышения оценочной стоимости финансового актива над фактическим остатком задолженность учитывается в составе расходов от обычных видов деятельности;
- в случае превышения фактической стоимости финансовых активов над их оценочной стоимостью разница учитывается в составе доходов от обычных видов деятельности.

Аналогичный подход используется по финансовым вложениям в виде приобретенных закладных и прав требований.

Обесценение финансовых вложений в виде займов

Резерв под обесценение финансовых вложений создается по мере необходимости в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». При этом для целей создания резерва под обесценения финансовые вложения делятся на две группы:

- финансовые вложения по физическим лицам;
- финансовые вложения по юридическим лицам.

Порядок расчета резерва под обесценения для физических лиц

Резерв под обесценение создается 1 раз в год по состоянию на отчетную дату (31.12). Для определения необходимости создания резерва под обесценение Общество оценивает наличие устойчивого существенного снижения стоимости финансового вложения.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату балансовая стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости более чем на 20%;

в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;

на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансового вложения отражается в регистрах бухгалтерского учета по дебету счета прочих расходов и кредиту счета «Резервы под обесценение финансовых вложений» в разрезе заемщиков.

Порядок расчета резерва под обесценения для юридических лиц

Резерв под обесценение создается 1 раз в квартал по состоянию на отчетную дату (31.03, 30.06, 30.09, 31.12). Для определения необходимости создания резерва под обесценение Общество оценивает наличие устойчивого существенного снижения стоимости финансового вложения.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату балансовая стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости более чем на 5%;

в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;

на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансового вложения отражается в регистрах бухгалтерского учета по дебету счета прочих расходов и кредиту счета «Резервы под обесценение финансовых вложений» в разрезе заемщиков.

В связи с изменением макроэкономической ситуации, увеличением финансовых рисков в части необеспеченных залогом займов юридических лиц, для повышения достоверности представления данных в бухгалтерском учете и отчетности Общества на основании пунктов 2, 4, 10 положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) в отчетном периоде в учетную политику Общества приказом от 30.09.2015 года №16 были внесены изменения, связанные с формированием резерва под обесценение финансовых вложений по займам юридическим лицам.

Указанные изменения применяются Обществом с 01.01.2015 года и позволяют формировать резерв под обесценение в большем объеме и в более короткие сроки.

По результатам проведенной оценки указанные изменения не оказывают существенного влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств, поэтому применяются перспективно.

Обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставный капитал, доли других организаций

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Для определения устойчивости снижения стоимости финансовых вложений в виде вкладов в уставный капитал, доли организации следует использовать период не менее трех лет (включая текущий год).

Признаками устойчивого снижения финансовых вложений являются:

- стоимость акций в уставном капитале АО или стоимость доли организации в уставном капитале ООО, рассчитанные исходя из чистых активов АО или ООО, имеет отрицательную динамику на протяжении трех лет и ниже учетной стоимости финансовых вложений более чем на 15%;

- отсутствие или существенное снижение поступлений доходов (более 15% от поступлений за предыдущий период) от АО в виде дивидендов, а от ООО - в виде части чистой прибыли (более 15% от поступлений за предыдущий период) при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

Резерв под обесценение вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций формируется в случае одновременного наличия на протяжении трех лет подряд (включая текущий год) перечисленных ранее признаков обесценения. Соответственно, вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций не подвергаются проверке на обесценение в течение двух лет, включая год их приобретения.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений в виде вкладов в уставный капитал, доли организаций, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.



Существенным снижением стоимости финансовых вложений в виде вкладов в уставный капитал, доли организаций является снижение их расчетной стоимости более чем на 15% от их учетной (первоначальной) стоимости.

1.8 Оценочные обязательства

1.8.1 Оценочные обязательства по оплате ежегодных очередных отпусков.

Начиная с 2012 года, оценочные обязательства признаются в учете ежемесячно, по мере возникновения у сотрудников права на дни отпуска. Продолжительность ежегодного отпуска рассчитывается исходя из основного и дополнительных отпусков.

Методика расчета оценочного обязательства по отпускам:

1. Исчисляется среднее количество дней заработанного отпуска за месяц на каждого сотрудника отдельно.

2. Исчисляется сумма среднего заработка за месяц отдельно для каждого сотрудника, рассчитанного в соответствии с порядком установленным ТК РФ для расчета среднего заработка для оплаты отпусков. При этом при исчислении среднего заработка в расчет берется 12 последних месяцев включая месяц, в котором создается резерв по отпускам.

3. Произведение количества дней заработанного отпуска за месяц по каждому отдельно взятому сотруднику и величины исчисленного среднего заработка по каждому отдельно взятому сотруднику будет являться оценочным обязательством на конец отчетного месяца.

4. Методом сложения сумм созданных оценочных обязательств по отдельно взятым сотрудникам находится общая сумма оценочных обязательств по отпускам в целом по Обществу за отчетный месяц. Полученную величину отражаем в учете по дебету затратных счетов (20, 26) в разрезе аналитики «Заработная плата» в кредит счета 96 «Резервы предстоящих расходов на оплату отпусков».

5. Определяется сумма обязательств по страховым взносам во внебюджетные фонды. Для этого сумму обязательства по отпускным, которая не должна превышать установленного законодательством лимита для исчисления страховых взносов для каждого отдельно взятого сотрудника, необходимо умножить на ставку страховых взносов, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2009 года №212-ФЗ, а также о взносах в ФСС РФ от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Ставка страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет 0,2%.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов (сч.96) в корреспонденции со счетами учета расходов (затрат). Использование резерва, в том числе начисление отпускных при предоставлении отпуска сотруднику, компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении, отражается записью по дебету счета 96 в корреспонденции со счетами 70 и 69 в пределах созданного резерва.

1.8.2 Оценочные обязательства по выплате квартального и годового вознаграждения

Обязательство по выплате квартального и годового вознаграждения сотрудникам Общества рассчитывается в соответствии с положением о системе оплаты труда Общества, а также с трудовыми договорами и признается в составе оценочных обязательств согласно ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

1.8.3 Оценочные обязательства по судебным искам.

Ежеквартально, по мере возникновения судебного разбирательства, в учете признаются оценочные обязательства.

Прочие оценочные обязательства создаются по мере их возникновения в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

1.9. Отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные, высоколиквидные вложения легко обратимые в заранее известную сумму денежных средств, и подвергающиеся незначительному риску изменений в стоимости. К высоколиквидным вложениям относятся средства, вложенные

во вклады, депозиты, банковские векселя и акции, котирующиеся на фондовом рынке, приобретенные для перепродажи в течение 3 месяцев. Легкообратимые вложения – это вложения, которые могут быть обращены в денежные средства не позднее 1 месяца, с момента возникновения потребности Общества в денежных средствах.

Налог на прибыль, уплаченный в бюджеты всех уровней относится к текущей деятельности (п.12 ПБУ 23/2011). В случае если Общество, в соответствии главой 25 Налогового Кодекса Российской Федерации, формирует отдельно налоговую базу и можно определить уплаченную сумму налога по деятельности, которая относится к инвестиционной или финансовой деятельности, то налог отражается по той же деятельности. Если Общество не может точно определить налог, который относится к инвестиционной или финансовой деятельности, то вся сумма налога относится к текущей деятельности, в соответствии с п.12 ПБУ 23/2011.

В отчете о движении денежных средств, проценты, полученные по депозитным счетам (в том числе по депозитным счетам, открытым в рамках деятельности «Гарант-Сбыта»), отражаются в составе текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде процентов и возврата основного долга по договорам льготных жилищных займов, ипотечных займов, приобретенных прав требований, займов, выданных юридическим лицам, отражаются в текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по депозитным счетам, не относящиеся к денежным эквивалентам, (в том числе по депозитным счетам, открытым в рамках порядка работы по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья) отражаются свернуто в составе текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

1.10. Резервы по сомнительным долгам

Начисление резерва по сомнительным долгам производится на основе результатов проведения инвентаризации дебиторской задолженности на 31.12 отчетного периода.

Восстановление резерва по сомнительным долгам Общество производит в случае:

- поступления оплаты от должника

Списание дебиторской задолженности производится за счет созданного ранее резерва по сомнительным долгам в следующих случаях:

- истек срок исковой давности;
- обязательство должника прекращено из-за невозможности его исполнения (ст.416 ГК РФ);
- обязательство должника прекращено на основании акта государственного органа (ст.417 ГК РФ);
- обязательство должника прекращено в связи с ликвидацией организации (должника) ст.419 ГК РФ;
- обязательство прекращено в связи со смертью должника и оно не может быть исполнено без его личного участия либо иным образом связано с личностью должника (п.1 ст.418 ГК РФ).

Резерв по сомнительным долгам начисляется индивидуально по каждому «Контрагенту» в разрезе договоров, имеющему остаток дебиторской задолженности на конец отчетного периода. Сумма резерва зависит от следующих факторов:

- срок возникновения задолженности;
- погашение задолженности по отдельному договору, произведенное после отчетной даты до даты формирования резерва.

Для расчета резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность с учетом сумм налога на добавленную стоимость, возникшая в результате:

- реализации товаров (работ, услуг), учитываемая на счете 62.01 «Расчеты с покупателями и подрядчиками»;
- выданных авансов поставщикам, учитываемая на счете 60.02 «авансы выданные»;
- начисленных процентов по выданным займам, не обеспеченных залогом;
- начисленных процентов по выданным займам, срок исковой давности по которым составляет более 36 месяцев на отчетную дату;

- прочая дебиторская задолженность по сч.76;
- договора новации;

В случаях, когда срок погашения обязательств не установлен договором, срок исполнения обязательства считается:

- семь дней (ст.314 ГК РФ)

Общество не производит начисление резерва по сомнительным долгам на суммы дебиторской задолженности:

- обеспеченной залогом (за исключением случаев, когда Обществом обращено взыскание залога, но не ранее даты вступления в силу судебного решения), поручительством, банковской гарантией. При этом, если на отчетную дату срок исковой давности по обеспеченной залогом задолженности превысил 36 месяцев, то Общество производит расчет резерва по сомнительным долгам.
- обеспеченной кредиторской задолженностью того же Контрагента;
- по операциям РЕПО с облигациями;
- по договорам страхования.

1.11. Налог на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется с учетом данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организации» ПБУ 18/02, при этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

1.12. Обеспечение обязательств и платежей полученные

Полученные поручительства отражаются в учете в разрезе видов обеспечений – залог, поручительство.

При обеспечении обязательств в виде поручительств отражается вид ответственности – субсидиарная, солидарная. При солидарном виде ответственности поручительство отражается в общем объеме обязательств до момента их погашения по договору займа. Под общим объемом обязательств необходимо понимать обязательства по основной сумме долга и процентам, начисленным по ставке отраженной в договоре займа, на период с даты, следующей за датой выдачи займа по дату погашения займа включительно.

В случае, если по одному договору займа выдается несколько поручительств с солидарной ответственностью, то в учете отражается общая сумма обязательств за поручаемое лицо, с перечислением поручителей. Сумма поручительств, отраженная в регистрах бухгалтерского учета не может превышать общую сумму обязательств по договору займа.

Полученные поручительства списываются в бухгалтерском учете в момент погашения заемщиком всего объема обязательств по договору займа.

В случае погашения обязательств заемщика со стороны поручителя, сумма отраженного поручительства списывается в размере погашенного обязательства.

ГЛАВА №3
Пояснения по существенным статьям баланса

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

При составлении бухгалтерской отчетности за 2018 год пояснения по статьям баланса, отчета о финансовых результатах представлены в виде таблиц и пояснений.

3.1. Основные средства

Основные средства в течение 2018 года были приобретены посредством платы за них.

По состоянию на 31.12.2018 года на балансе Общества в виде доходных вложений в материальные ценности числится остаточная стоимость квартир, которые Общество сдает в аренду. Помимо этого, числится задолженность по инвестиционному договору и договору долевого участия в строительстве по приобретению наемных (арендных) домов в г. Нижневартовск и г. Ханты-Мансийск.

Движение основных средств по основным группам за отчетный период приведены в таблицах:

Наличие и движение основных средств, доходных вложений в материальные ценности

в тыс. рублях

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов			Переоценка			первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	2017	29 277	24 838	6 498	4 463	4 038	4 742	-	-	31 312	25 542	
	2018	31 312	25 542	1 365	3 281	3 511	4 967	-	-	29 396	26 998	
в том числе:												
<i>Здания, сооружения, в том числе неотделимые улучшения</i>	2017	7 912	5 811	69	257	174	611	-	-	7 724	6 248	
	2018	7 724	6 248	-	-	234	847	-	-	7 724	6 861	
<i>Машины и оборудование</i>	2017	17 139	14 996	6 386	4 108	3 765	4 002	-	-	19 417	15 233	
	2018	19 417	15 233	1 365	3 281	3 277	4 059	-	-	17 501	16 015	
<i>Транспортные средства</i>	2017	1 806	1 806	-	-	-	-	-	-	1 806	1 806	
	2018	1 806	1 806	-	-	-	-	-	-	1 806	1 806	
<i>Производственный и хозяйственный инвентарь</i>	2017	2 420	2 225	43	98	99	129	-	-	2 365	2 255	
	2018	2 365	2 255	-	-	-	61	-	-	2 365	2 316	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	2017	336 357	1 278	260 671	150 675	-	248	-	-	446 353	1 526	
	2018	446 353	1 526	540 526	185 681	1 588	3 365	121 483	1429	922 679	4 730	
в том числе в составе материальных ценностей:												
<i>Жилые помещения</i>	2017	7 443	1 278	260 671	-	-	248	-	-	268 114	1 526	
	2018	268 114	1 526	243 573	7443	1588	3 365	121483	1429	625 726	4730	

32

Нежилые помещения	2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2018	-	-	15 438	-	-	-	-	-	15 438	-

в том числе в виде задолженности по договорам:

Помещения по инвестиционному договору	2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2018	-	-	281 515	-	-	-	-	-	281 515	-
Помещения по договору долевого участия в строительстве	2017	328 913	-	-	150 675	-	-	-	-	178 238	-
	2018	178 238	-	-	178 238	-	-	-	-	-	-

Незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств

в тыс. рублей

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец период
			затраты за период	списано	принято к учету в составе ОС или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств	2017 г.	1 803	268 576	-	270 379	-
	2018 г.	-	259 419	-	259 419	-

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

в тыс.рублях

Наименование показателя	за 2017 год	за 2018 год
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции – всего	-	-

3.2. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов числится остаточная стоимость исключительных прав на графические макеты, используемые на сайте АО «Ипотечное агентство Югры».

Движение нематериальных активов за отчетный период представлены в таблице.

Наличие и движение нематериальных активов

в тыс. рублях

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов			Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы – всего, в том числе:	2017	663	244	-	-	-	152	-	-	663	396
	2018	663	396	-	-	-	153	-	-	663	549
Сайт «Ипотечное	2017	193	193	-	-	-	-	-	-	193	193

агентство Югры»	2018	193	193	-	-	-	-	-	-	193	193
Веб-сайт для размещения в сети Интернет	2017	470	51	-	-	-	152	-	-	470	203
	2018	470	203	-	-	-	153	-	-	470	356

3.3. Арендованные помещения

3.3.1 Арендованные помещения в 2018 году

В течение отчетного периода Общество арендовало нежилые помещения на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, с целью размещения в них обособленных подразделений Общества. В балансе отражена информация о стоимости арендованных помещений. Учет стоимости арендованных помещений в соответствии с планом счетов Общества отражается на счете 001 за балансом. В таблице приведена информация об арендованных помещениях, имеющих стоимость в договорах аренды, раскрыта детально:

(в тыс. рублях)							
Адрес арендуемого помещения	Наименование обособленного подразделения	Арендодатель	Площадь помещения	Остаток на начало отчетного периода	Поступило в отчетном периоде	Выбыло в отчетном периоде	Остаток на конец отчетного периода
1	2	3	4	5	6	7	8
г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, 29 (каб. 301; 309-310; 324-332)	Центральный офис	АУ «Технопарк высоких технологий»	322 м2	17 280	-	-	17 280
Итого по счету 001				17 280	-	-	17 280

3.3.2 Арендованные помещения в 2017 году

В течение 2018 года Общество арендовало нежилые помещения на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, с целью размещения в них обособленных подразделений Общества. В балансе отражена информация о стоимости арендованных помещений. Учет стоимости арендованных помещений в соответствии с планом счетов Общества отражается на счете 001 за балансом. В таблице приведена информация об арендованных помещениях, имеющих стоимость в договорах аренды, раскрыта детально:

(в тыс. рублях)							
Адрес арендуемого помещения	Наименование обособленного подразделения	Арендодатель	Площадь помещения	Остаток на начало отчетного периода	Поступило в отчетном периоде	Выбыло в отчетном периоде	Остаток на конец отчетного периода
1	2	3	4	5	6	7	8
г. Мегийон ул. Советская, д.23 помещение 1011	Представительство в г. Мегийон	ООО «Межрегиональное агентство недвижимости»	37,7 м2	771	-	771	-
город Нефтеюганск, мкр. 16А. строение 50	Нефтеюганский филиал	ПАО «Сбербанк России»	239,60	21 712	-	21 712	-
г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, 29 (каб. 301; 309-310; 324-332)	Центральный офис	АУ «Технопарк высоких технологий»	363,2 м2	21 578	-	4 298	17 280
Итого по счету 001				44 061	-	26 781	17 280

3.4. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражена остаточная стоимость приобретенных неисключительных прав и расходов на страхование, срок которых превышает 12 месяцев на отчетную дату.

Наименование	Стоимость на 31.12.2017г.	Стоимость на 31.12.2018г.
1	2	3
Счет 97 «Прочие расходы будущих периодов» (Программное обеспечение (неисключительные права))	1 038	983
Счет 76.01.2 «Платежи по добровольному страхованию» (страхование жизни и страхование от несчастных случаев и болезни)	0	0
Итого стр.1190 бухгалтерского баланса	1 038	983

3.5. Финансовые вложения

На 31.12.2018 года сумма сформированного резерва под обесценение финансовых вложений составила 7 075 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2017 года величина составляла – 3 237 тыс. рублей).

За 2018 год Обществом был сформирован резерв под обесценение финансовых вложений в размере 4 730 тыс. рублей (в 2017 году – 130 тыс. рублей). Сумма списанного резерва в 2018 году составила 851 тыс. рублей (в 2017 году – 3 839 тыс. рублей). За период 2018 года сумма восстановленного резерва составила - 41 тыс. рублей, в связи с погашением долга (в 2017 году резерв не восстанавливался).

Финансовые вложения проверяются на обесценение в соответствии с методикой, утвержденной учетной политикой Общества, подготовленной в соответствии с нормами положения по бухгалтерскому учету 19/02 «Учет финансовых вложений».

Финансовые вложения не переоцениваются, не дисконтируются и отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. В балансе, сумма финансовых вложений отражена за вычетом сформированного резерва под обесценение финансовых вложений накопленного на отчетную дату в размере 7 075 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2017 года за вычетом 3 237 тыс. рублей).

Виды финансовых вложений	Создан										
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	Остаток на 01.01.18	Резерв под обесценен не ФВ на 01.01.18	Балансовая стоимость ФВ на 01.01.18	Инвестирован о в 2018 году	Выбыло в 2018 году	Создан резерв под обесцене не ФВ в 2018 году	Восстановлен резерв под обесценение ФВ в 2018 году	Остаток на 31.12.18	Резерв под обесценение ФВ на 31.12.18	Балансовая стоимость ФВ на 31.12.18	
Вклады в уставные капиталы других организаций	1 012 550	-	1 012 550	1 434 856	-	-	-	2 447 406	-	2 447 406	
Ценные бумаги	-	-	-	27 867	-	-	-	27 867	-	27 867	
Займы, выданные физическим лицам (в том числе права требования по займам)	643 768	(3 237)	640 531	137 958	(293 616)	(1 195)	893	488 110	(3 539)	484 571	
Займы, выданные юридическим лицам	1 157 216	-	1 157 216	625 390	(1 207 392)	(3 536)	-	575 214	(3 536)	571 678	
Депозитные вклады	204 250	-	204 250	-	(204 250)	-	-	-	-	-	
Долгосрочная составляющая по вкладам в уставные капиталы других организаций	1 012 550	-	1 012 550	1 434 856	-	-	-	2 447 406	-	2 447 406	
Долгосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	1 371 611	-	1 371 611	164 240	(584 108)	-	-	951 743	-	951 743	
Долгосрочная составляющая по депозитным вкладам (платежи задолженности ожидаются более чем через 12 мес. после отчетной даты)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)	429 373	(3 237)	426 136	599 108	(916 900)	(4 731)	893	111 581	(7 075)	104 506	
Краткосрочная составляющая депозитные вклады (платежи задолженности ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)	204 250	-	204 250	-	(204 250)	-	-	-	-	-	
Краткосрочная составляющая ценные бумаги (платежи задолженности ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)	-	-	-	27 867	-	-	-	27 867	-	27 867	
ИТОГО финансовые вложения (стр.1170, 1240 бухгалтерского баланса)	3 017 784	(3 237)	3 014 547	2 226 071	(1 705 258)	(4 731)	893	3 538 597	(7 075)	3 531 522	

Виды финансовых вложений	Резерв			Балансовая стоимость ФВ на 01.01.17	Инвестировано в 2017 году	Выбыло в 2017 году	Создан резерв под обесценение ФВ в 2017 году	Восстановлен резерв под обесценение ФВ в 2017 году	Остаток на 31.12.17	Резерв под обесценение ФВ на 31.12.17	Балансовая стоимость ФВ на 31.12.17
	Остаток на 01.01.17	под обесценение ФВ на 01.01.17	2								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Вклады в уставные капиталы других организаций	1 012 550	-	1 012 550	-	-	-	-	-	1 012 550	-	1 012 550
Займы, выданные физическим лицам (в том числе права требования по займам)	816 759	(6 945)	809 814	151 917	(324 908)	(130)	3 838	643 768	(3 237)	640 531	
Займы, выданные юридическим лицам	1 340 259	-	1 340 259	280 758	(463 801)	-	-	1 157 216	-	1 157 216	
Депозитные вклады	-	-	-	204 250	-	-	-	204 250	-	204 250	
Долгосрочная составляющая по вкладам в уставные капиталы других организаций	1 012 550	-	1 012 550	-	-	-	-	1 012 550	-	1 012 550	
Долгосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	1 797 130	-	1 797 130	1 390	(426 909)	-	-	1 371 611	-	1 371 611	
Долгосрочная составляющая по депозитным вкладам (платежи задолженности ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)	359 888	(6 945)	352 943	431 285	(361 800)	(130)	3 838	429 373	(3 237)	426 136	
Краткосрочная составляющая депозитные вклады (платежи задолженности ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)	-	-	-	204 250	-	-	-	204 250	-	204 250	
ИТОГО финансовые вложения	3 169 568	(6 945)	3 162 623	636 925	(788 709)	(130)	3 838	3 017 784	(3 237)	3 014 547	

(стр.1170, 1240 бухгалтерского баланса)

3.6. Запасы

Запасы в 2018 году представлены следующим образом:

(в тыс. рублях)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
				поступления и загрузки	выбыло		себе- стоимость
		себе- стоимость			себе- стоимость		
Запасы - всего	2018г	219 593	256 469	463 525	12 537		
	2017 г	8 609	407 586	196 602	219 593		
в том числе:							
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2018г	14 263	3 364	16 398	1 229		
	2017г	1 278	18 928	5 943	14 263		
Товары для перепродажи (квартиры)	2018 г	197 060	32 368	220 737	8 691		
	2017 г	3 144	291 298	97 382	197 060		
Товары отгруженные (квартиры, переход права собственности по которым к покупателю не зарегистрирован)	2018 г	8 270	220 737	226 390	2 617		
	2017 г	4 187	97 360	93 277	8 270		

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался в связи с отсутствием оснований для его создания.

3.7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2018 год имеет следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Категория	Год	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего дебиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с покупателями и заказчиками*	2018		1 103	1 103
	2017	-	5 669	5 669
Авансы выданные**	2018		185	185
	2017	-	398	398
Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию	2018	-	2 742	2 742
	2017	-	1 371	1 371
Задолженность персонала перед организацией	2018	-	16	16
	2017	-	128	128
Задолженность по начисленным процентам и пени по выданным займам***	2018	-	29 630	29 630
	2017	-	44 781	44 781
Задолженность от операций с ценными	2018	-	446	446

бумагами	2017	-	-	-
Задолженность участников по беспроцентным займам	2018	-	567	567
	2017	-	1 117	1 117
Задолженность банка по процентам от размещения на прочих депозитах	2018	-	1	1
	2017	-	4	4
Задолженность банка по процентам от размещения на депозитных счетах	2018	-	2 096	2 096
	2017	-	4 352	4 352
Задолженность по договору участия в долевом строительстве ОФРЖС «Жилище»	2018	-	-	-
	2017	-	29 386	29 386
Задолженность по договору уступки права требования ООО "Микрорайон 5 дом 19 корпус 2"	2018	-	200 000	200 000
	2017	-	-	-
Прочие дебиторы****	2018	-	7 721	7 721
	2017	-	4 279	4 279
ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)	2018	-	244 507	244 507
	2017	-	91 485	91 485

*Строка «Расчеты с покупателями и заказчиками» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2018 года был сформирован резерв на сумму 124 тыс. рублей. В течение отчетного периода был начислен резерв по сомнительным долгам, в размере 117 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2018 году по расчетам с покупателями составила 364 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2017 года сумма резерва составляла 371 тыс. рублей.

**Строка «Авансы выданные» отражена с учетом восстановленной в 2018 году суммы резерва, в размере 91 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2018 года резерв по данной строке восстановлен в полном объеме и на отчетную дату равен нулю. В течение отчетного периода за счет резерва не было списания дебиторской задолженности. Сумма резерва в 2017 году по данной строке составляла 91 тыс. рублей.

Показатели по строке «Авансы выданные» по состоянию на начало и конец отчетного периода отражены с учетом НДС, поскольку Общество осуществляет облагаемую и необлагаемую НДС деятельность.

***Строка «Задолженность по начисленным процентам и пени по выданным займам» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. Сумма сформированного резерва на 31.12.2018 года составила 50 555 тыс. рублей. В течение отчетного периода был начислен резерв по сомнительным долгам, в размере 7 924 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва за 2018 год составила 482 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2017 года составила 43 113 тыс. рублей.

****Строка «Прочие дебиторы» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. Сумма сформированного резерва на 31.12.2018 года составила 3 703 тыс. рублей. В течение отчетного периода был начислен резерв по сомнительным долгам, в размере 240 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2018 году по прочим дебиторам составила 4 251 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2017 составила 7 714 тыс. рублей.

Всего на 31.12.2017 года было сформировано резерва сомнительных долгов 51 289 тыс. рублей. В 2018 году восстановлен резерв по сомнительным долгам в сумме 5 188 тыс. рублей с отнесением на прочие доходы. В 2018 году восстановлен резерв по сомнительным долгам в сумме 5 188 тыс. рублей с отнесением на прочие доходы. В течение 2018 года был начислен

резерв по сомнительным долгам в объеме 8 281 тыс. рублей с отнесением на прочие расходы. Всего на 31.12.2018 года сформирован резерв по сомнительным долгам на сумму 54 382 тыс. рублей.

3.8. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2018 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке и кассе Общества:

Наименование банка	(в тыс. рублях)	
	На 31.12.2017 года	На 31.12.2018 года
1	2	3
Ф-Л ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" (расчетный счет по хозяйственной деятельности)	70	38
Ф-Л ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" (корпоративные счета)	7	12
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет по хозяйственной деятельности)	1 215	321
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (ВНСС-дом №5)	21	77
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (ВНСС-дом №3)	0	13
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Компенсация процентной ставки»)	70	0
ПАО "Запсибкомбанк"	717	366
Филиал Банка ГПБ (АО)	5 318	3
ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО)	-	2
Денежные средства в кассах	1	-
ПАО Московская биржа (НКЦ), в том числе:	-	68
- в валюте (\$ USD)	-	1
Переводы в пути	-	91
Итого денежных средств	7 419	991
Денежные эквиваленты, в том числе:	559 869	1 128 386
Денежные средства, размещенные на депозитных счетах, в том числе:	559 869	1 128 386
АО «Россельхозбанк»	123 850	300 000
ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО)	239 600	206 100
Банк ВТБ 24 (ПАО)	17 700	-
Филиал Банка ГПБ (АО)	63 000	-
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк	-	132 200
ПАО Московская биржа (НКЦ)	-	482 188
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (валютный депозит в долларах США), в том числе:	115 719	-
- в валюте (\$ USD)	2 009	-
ПАО Московская биржа (НКЦ), в том числе:	-	7 898
- в валюте (\$ USD)	-	114
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	567 288	1 129 377

По состоянию на 31.12.2018 года курс доллара к рублю, по данным Центрального банка Российской Федерации, составил 69,4706 копейки.

По состоянию на начало отчетного периода сумма денежных средств Общества составляла 567 288 тыс. рублей, что соответствует строке 4500 Отчета о движении денежных средств за 2017 год и строке 1250 Бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2017 года. По

состоянию на конец отчетного периода сумма денежных средств Общества составляет 1 129 377 тыс. рублей, что соответствует строке 4500 Отчета о движении денежных средств за 2018 год и строке 1250 Бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2018 года.

3.9. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018 года представляет собой вложения собственника в уставный капитал Общества - 3 731 781 тыс. руб. Увеличение размера уставного капитала Общества до регистрации соответствующих изменений учредительных документов - 1 435 000 тыс. руб. полученные на основании договора бюджетных инвестиций, в связи с увеличением уставного капитала, до регистрации изменений в учредительных документах, от единственного акционера Ханты-Мансийского автономного округа-Югра, в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. Резервный фонд, образованный в соответствии со ст. 35 Федерального закона №208-ФЗ от 26.12.1995г. и Уставом Общества 60 764 тыс. руб., и нераспределенную прибыль в размере 455 678 тыс. рублей.

Согласно Устава Общества и требования ст. 35 Федерального закона №208-ФЗ от 26.12.1995г., расчетная величина отчислений в резервный фонд составляет 5% от чистой прибыли.

3.9.1. Уставный капитал на 31.12.2018 года

По состоянию на 31 декабря 2018 года уставный капитал Общества составляет 3 731 781 547 (три миллиарда семьсот тридцать один миллион семьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок семь) рублей и определяется как сумма номинальной стоимости размещенных обыкновенных именных акций.

Акционеры	Кол-во обыкновенных акций (шт.)	Номинал акций (руб.)	Общая сумма вложений в обыкновенные акции, руб
1	2	3	4
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	3 731 781 547	1,00	3 731 781 547
Итого	3 731 781 547	1,00	3 731 781 547

3.9.2. Уставный капитал на 31.12.2017 года

По состоянию на 31 декабря 2017 года уставный капитал Общества составлял 3 731 782 тыс. рублей и определялся как сумма номинальной стоимости размещенных обыкновенных именных акций, и имеет следующую структуру:

Акционеры	Кол-во обыкновенных акций (шт.)	Номинал акций (руб.)	Общая сумма вложений в обыкновенные акции, руб
1	2	3	4
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	3 731 781 547	1,00	3 731 781 547
Итого	3 731 781 547	1,00	3 731 781 547

3.9.3. Собственные акции

По состоянию на 31.12.2017 года и 31.12.2018 года у Общества отсутствуют собственные акции, выкупленные у акционера.



3.9.4. Увеличение размера уставного капитала Общества до регистрации соответствующих изменений учредительных документов на 31.12.2018 года

Единственным акционером Общества (Распоряжение Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 19 октября 2018 г. №13-Р-2084) принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 5 166 781 547 (пять миллиардов сто шестьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок семь) рублей путем размещения дополнительных акций.

26.11.2018г. Центральным банком РФ было зарегистрировано решение о дополнительном выпуске ценных бумаг АО «Ипотечное агентство Югры». Между АО «Ипотечное агентство Югры» и Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой, в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры был заключен договор купли продажи акций. Акции дополнительного выпуска оплачены покупателем полностью.

На основании договора бюджетных инвестиций № 618000337 от 16.11.2018 года, а также договора купли-продажи акций № 218200517 от 18.12.2018 года Единственный акционер АО «Ипотечное агентство Югры» - Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, 24.12.2018 года выкупил акции на сумму 1 435 000 000 (один миллиард четыреста тридцать пять миллионов) рублей.

Регистрация изменений в учредительные документы, связанных с увеличением уставного капитала Общества, состоялась 22.02.2019 года, в связи с чем, в разделе III Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018 года в строке 1311 отражена сумма поступивших средств от Единственного акционера - 1 435 000 тыс. рублей.

3.10. Дивиденды

По результатам 2017 года по обыкновенным акциям АО «Ипотечное агентство Югры», на основании решения акционеров от 09.06.2018 года №13-Р-1050 06.07.2018 года выплачены дивиденды в размере 41 902 609,97 рублей Единственному акционеру АО «Ипотечное агентство Югры» - Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (По результатам 2016 года сумма выплаченных дивидендов Акционеру составила – 58 481 590,58 рублей).

3.11. Заемные средства

Информация о наличии и движении по заемным средствам Общества по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года представлена ниже:

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
			поступление		выбытие			
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из кратко- в долгосрочную задолженность	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
займы	2018г	127 148	139 535	-	(265 483)	-	-	1 200
	2017г	109 378	129 345	-	(111 575)	-	-	127 148
Итого (стр. 1410 бухгалтерского баланса)	2018г	127 148	139 535	-	(265 483)	-	X	1 200
	2017г	109 378	129 345	-	(111 575)	-	X	127 148

3.12. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2018 год имеет следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Категория	Год	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего Кредиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2018		1 279	1 279
	2017	-	1 687	1 687
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2018	-	3 104	3 104
	2017	-	11 702	11 702
Задолженность организации перед персоналом	2018	-	16	16
	2017	-	3	3
Авансы, полученные от покупателей	2018		5 919	5 919
	2017	-	6 800	6 800
Прочие кредиторы	2018		3 189	3 189
	2017	-	2 989	2 989
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	2018		13 507	13 507
	2017		23 181	23 181

3.13. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2018 года Обществом сформированы оценочные обязательства. Оценочные обязательства были сформированы:

- по оплате ежегодных очередных отпусков;
- по выплате квартального вознаграждения в соответствии с условиями трудовых договоров по оказанным Обществом услугам в 4 квартале 2018 года;
- по выплате годового вознаграждения по итогам за 2018 год;
- на возврат комиссии, оплаченной ранее заемщиками по договору ипотечного займа.

Оценочные обязательства имеют следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Наименование Обязательства	Период	Остаток на начало	Признано за период	Погашено за период	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец
1	2	3	4	5	6	8
На оплату ежегодных отпусков	2018	5 310	13 690	11 361	-	7 639
	2017	5 287	8 947	8 924	-	5 310
На выплату вознаграждения по итогам 4 квартала	2018	2 281	25 390	20 722	-	6 949
	2017	3 711	9 780	11 210	-	2 281
На выплату годового вознаграждения	2018	7 627	12 452	7 627	-	12 452
	2017	-	7 627	-	-	7 627
Среднемесячный заработок на период трудоустройства	2018	-	-	-	-	-
	2017	-	6 797	6 428	369	-

Итого	2018	15 218	51 532	39 710	-	27 040
	2017	8 998	33151	26 562	369	15 218

3.14. Прочие обязательства

По состоянию на 31.12.2018 года, в связи с окончанием государственного контракта №1, остаток средств целевого финансирования, для реализации мероприятий по государственной программе, утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 09 октября 2013 года N408-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2014-2020 годах», отсутствует (по состоянию на 31.12.2017 года сумма остатка по строке 1550 бухгалтерского баланса отсутствовала).

3.15. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2018 года на забалансовых счетах числятся:

- Арендованные основные средства (счет 001) на сумму 17 280 тыс. рублей;
- Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов (счет 007) на сумму 2 569 тыс. рублей;
- Обеспечение обязательств и платежей полученные (счет 008) на сумму 2 595 270 тыс. рублей, в том числе в виде залога в пользу Общества 2 098 006 тыс. рублей, в виде поручительств 254 126 тыс. рублей, в виде страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение обязательств 243 138 тыс. рублей;
- Нематериальные активы, полученные в пользование (сч.012) на сумму 2 997 тыс. рублей;
- Обязательства по компенсации процентной ставки (сч.014) на сумму 16 767 851 тыс. рублей;
- Обязательства по накопительной ипотеке (сч.015) на сумму 654 тыс. рублей.

Подробная информация о счете 001 «Арендованные основные средства» представлена в разделе 3.3. главы 3 пояснений.

По состоянию на 31.12.2018 года в регистрах бухгалтерского учета на счете «Обеспечение обязательств и платежей полученные» отражены суммы залога по выданным ипотечным займам. Сумма залога равна стоимости приобретенного с помощью заемных средств Агентства недвижимого жилого имущества.

Движение по счету 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» представлено следующим образом:

(в тыс. рублях)

Вид обеспечения	Год	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода
Залог в пользу Общества по выданным займам	2018	2 262 709	6 739	343 264	1 926 184
	2017	2 609 781	35 777	382 849	2 262 709
Поручительство	2018	234 245	39 390	19 509	254 126
	2017	214 736	19 509	-	234 245
Договор страхования гражданской ответственности	2018	243 138	-	243 138	-
	2017	-	243 138	-	243 138
Всего обеспечения обязательств	2018	2 740 092	46 128	605 911	2 180 309
	2017	2 824 517	298 424	382 849	2 740 092

По строке «Обязательства по компенсации процентной ставки» отражены обязательства бюджета в соответствии с заключенным государственным контрактом по реализации мероприятий, связанных с оказанием государственной поддержки в виде предоставления компенсации процентной ставки по договорам ипотечных кредитов (займов) участникам Подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование», утвержденной законом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры №103-оз от 11.11.05г, «О Программе Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» на 2005 – 2015гг», постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 23 декабря 2010 года N 368-п «О целевой

программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2011 – 2013 годы и на период до 2015 года», постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 октября 2013 года № 408-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2014 – 2020 годах», постановлением Правительства автономного округа от 05.04.2011 № 108-п «О порядке реализации целевой программы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2011-2013 годы и на период до 2015 года».

Движение по счету 014 «Обязательства по компенсации процентной ставки» представлено в таблице.

Показатель	Год	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	(в тыс. рублях)
					Остаток на конец периода
1	2	3	4	5	6
Обязательства по компенсации процентной ставки	2018	21 702 587	(2 276 969)	2 657 767	16 767 851
	2017	27 100 039	(2 259 022)	3 138 430	21 702 587

По столбцу поступления отражены суммы начисленных обязательств по компенсации процентной ставки участников за отчетные периоды и суммы корректировок за отчетные периоды. Корректировки производятся ежегодно в связи с изменением обязательств участников по ипотечным кредитам (досрочное гашение ипотечных кредитов).

Движение по счету 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» представлено следующим образом:

Вид обеспечения	Год	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода
					периода
Залог, обеспечивающий исполнение обязательств	2018	-	-	-	-
	2017	95 525	-	95 525	-
Поручительство	2018	458 262	-	458 262	-
	2017	469 358	15 000	26 096	458 262
Всего обеспечения обязательств выданных	2018	458 262	-	458 262	-
	2017	564 883	15 000	121 621	458 262

На конец отчетного периода размер обеспечения обязательств и платежей, выданных в виде поручительств, сформирован исходя из всей суммы обязательств (основной долг и проценты до даты погашения задолженности перед кредитором) по договорам кредитных линий, заключенным дочерними обществами.

По состоянию на 31.12.2018 года и на дату составления отчетности Общество не привлекалось к исполнению обязательств по указанным договорам, в связи с отсутствием оснований для привлечения.

ГЛАВА №4 ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1. Доходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), в соответствии с ПБУ 9/99 представлена следующим образом:

(в тыс.рублях)		
Наименование показателя	2018	2017
1	2	3
Выручка от начисленных процентов по договорам льготных жилищных займов, договорам ипотечных займов, договорам займов в том числе	128 507	188 335
<i>Проценты по займам</i>	<i>128492</i>	<i>188 246</i>
<i>Доходы от превышения фактической стоимости финансового актива над оценочной стоимостью**</i>	<i>15</i>	<i>89</i>
Выручка от реализации мероприятий по государственному контракту	92 051	90 932
Выручка от рекламной деятельности	-	-
Выручка от взаимодействия со страховыми компаниями	35	78
Выручка от реализации квартир	244 264	99 361
Выручка от сдачи жилых помещений в аренду (квартиры в г. Югорск)	-	142
Выручка от оказания услуг «Ипотечный консультант»	-	163
Выручка от оказания услуг по продаже жилья	-	9 342
Выручка от управления дочерними организациями	440	415
Выручка по операциям франшизы	2 911	2 584
Выручка по Гарант сбыта (поручительство)	-	339
Выручка от сдачи квартир в арендном доме	23 674	125
Выручка по агентскому соглашению АО "ДОМ.РФ"	148	-
Выручка от сдачи нежилых помещений в аренду	83	-
Прочая реализация, не имеющая системной основы	218	6
ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах):	492 331	391 822

** В соответствии с учетной политикой Общества при учете финансовых активов в виде льготных жилищных займов, переданных в уплату уставного капитала Общества, также в виде приобретенных прав требований, залладных, разницы между фактической стоимостью актива и их оценочной стоимостью списываются равномерно, в течение срока пользования займа (по мере погашения задолженности по правам требования). При превышении фактического остатка задолженности над оценочной стоимостью по мере погашения заемщиком обязательств в учете образуются доходы, которые отражаются в отчете о финансовых результатах в составе выручки от обычных видов деятельности.

4.2. Расходы по обычным видам деятельности, в том числе управленческие

Ниже представлена расшифровка расходов по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат:

(в тыс.рублях)		
Элементы затрат	2018 год	2017 год
1	2	3
Материальные затраты *	16 153	4 420
Затраты на оплату труда, в том числе:**	128 693	151 013
<i>Оценочные обязательства по заработной плате и вознаграждению</i>	<i>51 532</i>	<i>32 675</i>
<i>Отчисления на социальные нужды</i>	<i>16 174</i>	<i>22 502</i>
Амортизация	7 294	4 976

Аренда имущества, оборудования, земли	7 836	9 434
Коммунальные расходы, электроэнергия	1 453	1 312
Командировочные расходы	424	743
Налоги	2 227	1 684
Расходы, связанные с учетом финансовых активов (превышение оценочной стоимости финансовых активов над фактическими остатками по договорам займов) ***	1 916	2 241
Услуги связи	2 896	2 962
Расходы, связанные с реализацией квартир	227 302	98 257
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и др.)	17 634	10 996
ИТОГО (стр. 2120, 2220 отчета о финансовых результатах):	413 828	288 038

* Материальные расходы увеличились в связи с вводом в эксплуатацию арендного дома;

**Расходы на оплату труда по сравнению с 2017 годом уменьшились в связи с уменьшением среднегодовой численности работников организации и уменьшением размера премирования.

*** В соответствии с учетной политикой Общества при учете финансовых активов в виде льготных жилищных займов, переданных в уплату уставного капитала Общества, также в виде приобретенных прав требований, заложных, разницы между фактической стоимостью актива и их оценочной стоимостью списываются равномерно, в течение срока пользования займа (по мере погашения задолженности по правам требования). При превышении оценочной стоимости финансового актива над фактической задолженностью по мере погашения заемщиком обязательств в учете образуются расходы, которые отражаются в отчете о финансовых результатах в составе себестоимости.

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы включают следующие виды доходов:

Элементы доходов	(в тыс. рублях)	
	2018 год	2017 год
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам депозитам	75 147	45 778
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	1 152	882
Прочие доходы, в том числе:	26 175	29 869
Дивиденды от дочерней организации	-	19 710
Доходы, связанные с продажей валюты	-	-
Курсовые разницы, по активам, выраженным в иностранной валюте	6 847	-
Отклонения от курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	3 437	455
Доходы, связанные с реализацией товарно-материальных ценностей и основных средств	6 315	1 256
Доходы, связанные с восстановлением резерва по сомнительной дебиторской задолженностью	212	1 130
Отчисления в оценочные резервы	4 489	370
Доходы, связанные с уступкой прав	-	4 935
Доходы, связанные с компенсацией расходов по списанию дебиторской задолженности	27	883
Прочие доходы	4 848	1 130
ИТОГО (сумма строк 2310, 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):	102 474	76 529

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

Элементы расходов	(в тыс. рублях)	
	2018 год	2017 год
1	2	3
Пени, штрафы, неустойки, в том числе за нарушение условий хозяйственных договоров	4	123
Дебиторская, депонентская задолженность с истекшим сроком давности, в том числе нереальная для взыскания	3 639	1 111

Выплаты персоналу, не включаемые в состав расходов по обычным видам деятельности (в том числе материальная помощь)	782	481
Госпошлина	1 567	1 001
Комиссия банка	2 757	368
Расходы, возникшие в результате судебных решений	15	190
Прочие расходы	7 532	5 929
Резервы под обесценение финансовых вложений	4 730	130
Резервы по сомнительным долгам	8 281	10 612
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	3	71
Расходы, связанные с выбытием ОС	5 856	-
Расходы, связанные с уступкой прав	-	-
Курсовые разницы, по активам, выраженным в иностранной валюте	-	8 512
ИТОГО (стр.2350 отчета о финансовых результатах):	35 166	28 528

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

4.4.1. Учет расчетов по налогу на прибыль в 2018 году

В отчетном периоде бухгалтерская прибыль (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 107 291 тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2018 год составил 34 580 тыс. руб.

В соответствии с Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 года №114н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль ПБУ 18/02» Общество в бухгалтерской отчетности раскрывает информацию по расчетам налога на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском балансе на обособленном субсчете по учету условных расходов (условных доходов) по налогу на прибыль к счету по учету прибылей и убытков.

Условный расход (УР) по налогу на прибыль в 2018 году составил 27 825 тыс. рублей (стр. 2300 ОПУ*20% (ставка налога на прибыль)).

Для выявления разницы между бухгалтерской и налоговой прибылью, в учете определяются временные и постоянные разницы, которые, в свою очередь, приводят к образованию на счетах бухгалтерского учета отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств, постоянных налоговых активов и обязательств.

4.4.2. Учет расчетов по налогу на прибыль в 2017 году

В 2017 году бухгалтерская прибыль (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 119 722 тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2017 год составил 28 742 тыс. руб.

В соответствии с Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 года №114н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль ПБУ 18/02» Общество в бухгалтерской отчетности раскрывает информацию по расчетам налога на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском балансе на обособленном субсчете по учету условных расходов (условных доходов) по налогу на прибыль к счету по учету прибылей и убытков.

Условный расход (УР) по налогу на прибыль в 2017 году составил 29 632 тыс. рублей (стр. 2300 ОПУ*20% (ставка налога на прибыль)).

Для выявления разницы между бухгалтерской и налоговой прибылью, в учете определяются временные и постоянные разницы, которые, в свою очередь, приводят к

образованию на счетах бухгалтерского учета отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств, постоянных налоговых активов и обязательств.

4.5. Отложенные налоговые активы (ОНА)

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском балансе в качестве внеоборотных активов.

Отложенные налоговые активы сформировались в результате отражения вычитаемых временных разниц по начислению амортизации основных средств, нематериальных активов, признанию оценочных обязательств в бухгалтерском учете.

4.5.1. Отложенные налоговые активы (ОНА) в 2018 году.

Возникновение вычитаемых временных разниц по начислению амортизации основных средств и нематериальных активов связаны с тем, что срок эксплуатации в налоговом учете превышает срок эксплуатации в бухгалтерском учете, что соответствует нормам законодательства в области бухгалтерского и налогового учета. Сумма оценочных обязательств по оплате отпусков, признанная в регистрах бухгалтерского учета в 2017 году, в налоговом учете будет признаваться в момент начисления, т.е. в течение 2018 года.

В результате за 2018 год начислено отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 11 438 тыс. рублей, в том числе:

- по оценочным обязательствам на сумму 10 305 тыс. рублей;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 1 122 тыс. рублей;
- по приобретенным основным средствам, в связи с разным подходом в формировании первоначальной стоимости, на сумму 2 тыс. рублей;
- по приобретенным ценным бумагам, на сумму 9 тыс. рублей.

За 2018 год погашено и списано отложенных налоговых активов на сумму 9 089 тыс. рублей, в том числе:

- по списанным основным средствам в 2018 году не было погашения;
- по нематериальным активам, на сумму 4 тыс. рублей;
- по оценочным обязательствам по оплате отпусков, на сумму 7 941 тыс. рублей;
- по расходам будущих периодов в 2018 году не было погашения;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 1 144 тыс. рублей.

4.5.2. Отложенные налоговые активы (ОНА) в 2017 году.

Возникновение вычитаемых временных разниц по начислению амортизации основных средств и нематериальных активов связаны с тем, что срок эксплуатации в налоговом учете превышает срок эксплуатации в бухгалтерском учете, что соответствует нормам законодательства в области бухгалтерского и налогового учета. Сумма оценочных обязательств по оплате отпусков, признанная в регистрах бухгалтерского учета в 2017 году, в налоговом учете будет признаваться в момент начисления, т.е. в течение 2018 года.

В результате за 2017 год начислено отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 12 119 тыс. рублей, в том числе:

- по оценочным обязательствам на сумму 6 535 тыс. рублей;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 5 584 тыс. рублей.

За 2017 год погашено и списано отложенных налоговых активов на сумму 10 896 тыс. рублей, в том числе:

- по списанным основным средствам, в связи с выбытием, на сумму 31 тыс. рублей;
- по нематериальным активам, на сумму 4 тыс. рублей;
- по оценочным обязательствам по оплате отпусков, на сумму 5 291 тыс. рублей;
- по расходам будущих периодов, на сумму 3 тыс. рублей;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 5 567 тыс. рублей.

4.6. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве долгосрочных обязательств.

4.6.1. Отложенные налоговые обязательства (ОНО) в 2018 году.

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве долгосрочных обязательств.

В 2018 году начислено отложенных налоговых обязательств на сумму 594 тыс. рублей, в том числе:

- в связи с включением в состав расходов для исчисления налога на прибыль отчетного (налогового) периода суммы на капитальные вложения в размере 10% (30%) первоначальной стоимости основных средств, относящихся к прочим амортизационным группам (в соответствии со статьей 258 НК РФ) и основные средства в соответствии со статьей 256 НК РФ, на сумму 75 тыс. рублей;

- по расходам на государственную пошлину, оплаченную при приобретении квартир для перепродажи – 519 тыс. рублей.

Сумма погашенных налоговых обязательств за отчетный период составила 680 тыс. рублей, в том числе:

- по амортизации основных средств на сумму 248 тыс. рублей;

- по расходам на государственную пошлину, оплаченную при приобретении квартир для перепродажи – 308 тыс. рублей

- по списанным основным средствам, в связи с выбытием, на сумму 124 тыс. рублей.

4.6.2. Отложенные налоговые обязательства (ОНО) в 2017 году.

В 2017 году начислено отложенных налоговых обязательств на сумму 1 507 тыс. рублей, в том числе:

- в связи с включением в состав расходов для исчисления налога на прибыль отчетного (налогового) периода суммы на капитальные вложения в размере 10% первоначальной стоимости основных средств, относящихся к прочим амортизационным группам (в соответствии со статьей 258 НК РФ) и основные средства в соответствии со статьей 256 НК РФ, на сумму 570 тыс. рублей;

- по расходам на государственную пошлину, оплаченную при приобретении квартир для перепродажи – 937 тыс. рублей.

- по прочим налоговым обязательствам не было начисления.

Сумма погашенных налоговых обязательств за отчетный период составила 579 тыс. рублей, в том числе:

- по амортизации основных средств на сумму 380 тыс. рублей;

- по расходам на государственную пошлину, оплаченную при приобретении квартир для перепродажи – 119 тыс. рублей;

по списанным основным средствам, в связи с выбытием, на сумму 80 тыс. рублей.

4.7. Постоянные разницы

Постоянные налоговые разницы отражаются в бухгалтерском учете на счете прибылей и убытков в корреспонденции с кредитом счета учета расчетов по налогам и сборам.

4.7.1. Постоянные разницы в 2018 году

Постоянные разницы в 2018 году возникли по причине непризнания доходов и расходов, отраженных в бухгалтерском учете, при расчете налога на прибыль (в соответствии с НК РФ). При умножении постоянных разниц на ставку налога на прибыль были получены суммы постоянных налоговых обязательств (ПНО) и постоянных налоговых активов (ПНА).

Постоянные налоговые обязательства начислены:

- по доходам, не учитываемым в бухгалтерском учете на сумму 252 тыс. рублей;

- по расходам, не учитываемым в целях налогообложения на сумму 22 417 тыс. рублей;

Итого начислено постоянных налоговых обязательств – 22 669 тыс. рублей.

Постоянные налоговые активы начислены:

- по доходам, не учитываемым при налогообложении на сумму 18 052 тыс. рублей;

- по расходам, не учитываемым в целях бухгалтерского учета на сумму 297 тыс. рублей

Итого начислено постоянных налоговых активов – 18 349 тыс. рублей.

4.7.2. Постоянные разницы в 2017 году

Постоянные разницы в 2016 году возникли по причине непризнания доходов и расходов, отраженных в бухгалтерском учете, при расчете налога на прибыль (в соответствии с НК РФ). При умножении постоянных разниц на ставку налога на прибыль были получены суммы постоянных налоговых обязательств (ПНО) и постоянных налоговых активов (ПНА).

Постоянные налоговые обязательства начислены:

- по доходам, не учитываемым в бухгалтерском учете на сумму 302 тыс. рублей;
- по расходам, не учитываемым в целях налогообложения на сумму 14 033 тыс. рублей;

Итого начислено постоянных налоговых обязательств – 14 335 тыс. рублей.

Постоянные налоговые активы начислены:

- по доходам, не учитываемым при налогообложении на сумму 15 213 тыс. рублей;
- по расходам, не учитываемым в целях бухгалтерского учета на сумму 307 тыс. рублей

Итого начислено постоянных налоговых активов – 15 520 тыс. рублей.

4.8. Порядок учета расчетов по налогу на прибыль

4.8.1. Порядок учета расчетов по налогу на прибыль в 2018 году.

Расчет текущего налога (ТН) на прибыль за 2018 год, подлежащего начислению и уплате в бюджет за отчетный (налоговый) период:

$$ТН = УР + ПНО - ПНА + ОНА - ОНО$$
$$ТН (34\ 580) = 27\ 825 + 22\ 669 - 18\ 349 + (11\ 438 - 9\ 089) - (594 - 680)$$

4.8.2. Порядок учета расчетов по налогу на прибыль в 2017 году.

Расчет текущего налога (ТН) на прибыль за 2017 год, подлежащего начислению и уплате в бюджет за отчетный (налоговый) период:

$$ТН = УР + ПНО - ПНА + ОНА - ОНО$$
$$ТН (28\ 742) = 29\ 632 + 14\ 335 - 15\ 520 + (12\ 119 - 10\ 896) - (1\ 507 - 579)$$

4.9. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

Наименование показателя	(в тыс. рублях)	
	2018	2017
1	2	3
Текущий налог на прибыль	(34 580)	(28 742)
ИТОГО (стр.2410 ОФР):	(34 580)	(28 742)

4.10. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2018 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2018 год представлен в таблице:

Показатели для расчета	Период	(в тыс. рублях)
		Сумма
1	2	3
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	2018	396 277
	2017	343 391
Выплаченные дивиденды Акционеру	2018	(41 903)
	2017	(58 482)
Отчисления из прибыли в резервный фонд, на основании решения годового собрания акционеров	2018	(5 986)
	2017	(8 355)
Чистая прибыль отчетного периода	2018	107 290
	2017	119 722
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса	2018	455 678
	2017	396 277

4.11. Чистая прибыль в 2018 году

Чистая прибыль 2018 года составила 107 291 тыс. рублей, тогда как в 2017 году прибыль составила 119 722 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим периодом чистая прибыль уменьшилась на 10%.

Основные события, повлиявшие на уменьшение прибыли по сравнению с предыдущим периодом:

1. В связи с заселением наемного (арендного) дома в г.Ханты-Мансийске (ул.Югорская 15/2) увеличились материальные расходы на 265%. Помимо этого выросла сумма амортизации по сравнению с 2017 годом на 46,6% в связи с принятием квартир в наемном (арендном) доме в г.Ханты-Мансийске на баланс Общества в декабре 2017 года.
2. В 2018 году уменьшилась сумма выручки в виде процентов начисленных к получению (проценты по выданным займам физическим и юридическим лицам) в целом на 32% по сравнению с предыдущим отчетным периодом. Основными факторами снижения выручки стали:
 - досрочное погашение займа АО "Государственная страховая компания "Югория";
 - досрочное погашение займов физических лиц, связанное с дополнительным финансированием отдельных мероприятий Государственной программы по улучшению жилищных условий жителей Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

4.12. Информация о величине базовой прибыли на акцию.

Величина базовой прибыли на акцию за 2017 год составляла 0,032 рублей.

Величина базовой прибыли на акцию за 2018 год составила 0,029 рублей. Она рассчитана по формуле: $ЧП\ 2018\ г / КВОИА$, где

ЧП 2018 г – чистая прибыль 2018г 107 290 625,65 рублей (строка 2400 ОФР)

КВОИА – количество выпущенных обыкновенных именных акций – 3 731 781 547 штук, номинальная стоимость акций 1 рубль.

По сравнению с 2017 годом прибыль на акцию уменьшилась в 1,10 раза.

Стратегией развития АО «Ипотечное агентство Югры» до 2020 года показатель чистой прибыли, с учетом дочерних компаний Общества, на 2018 год утвержден в размере 105 000 тыс. рублей, при этом фактическая прибыль за 2018 года составила 150 551 тыс. рублей, что больше планового показателя на 43%., в том числе:

- Чистая прибыль АО «Ипотечное агентство Югры» - 107 291 тыс. рублей.

- Совокупная чистая прибыль дочерних компаний АО «Ипотечное агентство Югры» - 43 260 тыс. рублей (не аудировано).

ГЛАВА №5

ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

5.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года.

№ п./п.	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Информация об операциях с ней (да, нет), характер сделки
1	2	3	4
1	Кривуляк Андрей Константинович – Директор департамента строительства, Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Член Совета директоров с 01.10.2018г., Председатель Совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
2	Мирошник Татьяна Викторовна-заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-мансийского автономного округа - Югры	Член Совета Директоров, Заместитель председателя Совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
3	Чепель Евгений Станиславович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»	Едиличный исполнительный орган, Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. Выплаты по трудовому договору.
4	Мосин Олег Валентинович	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» (независимый директор). Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. Вознаграждение независимому директору, в соответствии с утвержденным решением общего собрания акционеров АО «Ипотечное агентство Югры» (Протокол №1) от «29» июня 2017г. Положением о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых независимым членам Совета директоров.
5	Солоп Александр Сергеевич - Управляющий Ханты-Мансийским отделением ПАО Сбербанк России	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» (независимый директор) с 12.02.2018г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
6	Генкель Роман Александрович - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 12.02.2018г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
7	Внуков Сергей Алексеевич - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 29.06.2017г. по 12.02.2018г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
8	Пономарев Илья Вадимович	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» (независимый директор) с 29.06.2017г. по 12.02.2018г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
9	Цыганенко Руслан Алексеевич – Директор департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Член Совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 29.06.2017 по 01.10.2018г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет

10	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, представляемый Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	100% акций АО «Ипотечное агентство Югры» находятся в собственности ХМАО-Югры с 10.07.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. Выплата дивидендов за 2017 год в размере 41 903 тыс. рублей
11	Акционерное общество «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд»	Действует в интересах работников Общества.	Да. В период с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №1.
12	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 144 500 000. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №2.
13	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1»	100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 260 700 000. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №3.
14	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1»	100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 451 000 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №4.
15	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1»	100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 156 350 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №5.
16	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон Нефтяник»	99,99% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 204 000 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №8.
17	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	99,99% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 541 000 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №6.

него значительное влияние.

18	Общество с ограниченной ответственностью «Усольцева дом 16»	99,99% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 690 000 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №7.
19	Окружной фонд развития жилищного строительства «Жилище»	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра осуществляет контроль, совместный контроль или имеет значительное влияние на нее и на отчитывающуюся организацию	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №9.

5.2. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017 - 2018 годах между АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд» и Обществом:

Таблица 1 (в тыс. руб)

вид операций	основание	условия			иное	2018	2017
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в			
Доходы, отраженные в составе выручки						0,00	0,00
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:						24	43
Расходы, связанные с отчислением добровольных взносов для формирования дополнительной пенсии работников Общества	Договор негосударственного пенсионного обеспечения от 09.04.2013 №0054	На паритетных условиях	ежемесячно	безналичный расчет		24	43

На конец отчетного периода по операциям с АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд» по договору негосударственного пенсионного обеспечения от 09.04.2013 №0054 остатков не имеется.

В отношении АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2018 году, в отношении АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2018 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.3. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017 - 2018 годах между ООО «Микрорайон 11Б дом 11» и Обществом:

Таблица 2 (в тыс. руб)

вид операций	основание	условия			иное	величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в		2018	2017

Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						3 466	120
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	120	120
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 23.05.2018 года №4357. Период действия договора с 23.05.2018 по 30.06.2034 года.	78 760	Проценты выплачиваются ежемесячно. Возврат основного долга по графику возврата платежей в период с 23.05.2018 года по 30.06.2034 года.	безналичный расчет	процентная ставка – 7,25% годовых	3 346	-
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						-	2 527
Дивиденды						-	2 527

На конец отчетного периода по операциям с ООО «Микрорайон 11Б дом 11» имеется:

- задолженность по заемным средствам, полученным от ООО «Микрорайон 11Б дом 11» на 31.12.2018 года 100 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2017 года составила – 23 003 тыс. рублей;

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года в размере 10 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена со стороны ООО «Микрорайон 11Б дом 11» 15.01.2019 года;

В отношении ООО «Микрорайон 11Б дом 11» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2018 году в отношении ООО «Микрорайон 11Б дом 11» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2018 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Обществом 23 мая 2018 года был выдан процентный заем ООО «Микрорайон 11Б дом 11», в размере 78 760 000 рублей, под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого составила 298 572 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2018 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. По состоянию на 31.12.2018 года остаток задолженности по договору займа составляет 70 310 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2019 года) – 2 552 тыс. рублей. За 2018 год ООО «Микрорайон 11Б дом 11» не допускало просрочки платежей по договору займа.

5.4. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017- 2018 годах между ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» и Обществом:

Таблица 3 (в тыс. руб)

вид операций	основание	условия	величина (доходов / расходов)
--------------	-----------	---------	-------------------------------

		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2018	2017
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						17 126	20 082
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	ежемесячно	безналичный расчет	-	120	102
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 30.11.2015 года №3140. Период действия договора с 30.11.2015 по 30.06.2034 года.	196 060	Проценты выплачиваются ежемесячно. Возврат основного долга по графику возврата платежей в период с 01.12.2015 года по 30.06.2034 года.	безналичный расчет	процентная ставка – 10,5% годовых.	17 006	19 980
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						-	8 329
Дивиденды						-	8 329
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:						-	-

На конец отчетного периода по операциям с ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» имеется:

- задолженность по заемным средствам, полученным от ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» на 31.12.2018 года 150 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2017 года составила – 20 434 тыс. рублей;

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года в размере 10 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена со стороны ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» 15.01.2019 года.

В отношении ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2018 году в отношении ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2018 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

В 2015 году Обществом по договору от 30.11.2015 года №3140 был выдан процентный заем ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого составила 549 592 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2018 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2018 года составляет 149 184 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2019 года) – 4 059 тыс. рублей. За 2018 год ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

5.5. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017 - 2018 годах между ООО «Микрорайон 45 дом 1» и Обществом:

Таблица 4 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное	2018	2017
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе					30 761	38 045	
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	120	безналичный расчет	-	120	120
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 01.03.2016 года №3315. Период действия договора с 01.03.2016 по 01.03.2036 года.	366 888	Проценты выплачиваются ежемесячно. Возврат основного долга по графику возврата платежей в период с 01.04.2016 года по 01.03.2036 года.	безналичный расчет	процентная ставка – 10,5% годовых	30 641	37943

На конец отчетного периода по операциям с ООО «Микрорайон 45 дом 1» имеется:

- задолженность по заемным средствам, полученным от ООО «Микрорайон 45 дом 1» на 31.12.2018 года составляет 550 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2017 года составила – 56 408 тыс. рублей;

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года в размере 10 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена со стороны ООО «Микрорайон 45 дом 1» 15.01.2019 года.

В отношении ООО «Микрорайон 45 дом 1» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2018 году в отношении ООО «Микрорайон 45 дом 1» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2018 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

В 2016 году Обществом по договору от 01.03.2016 года №3315 был выдан процентный заем ООО «Микрорайон 45 дом 1» под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого составила 842 485 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2018 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2018 года составляет 271 998 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2019 года) – 5 983 тыс. рублей. За 2018 год ООО «Микрорайон 45 дом 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

5.6. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017 - 2018 годах между ООО «Рябиновая дом 1» и Обществом:

Таблица 5 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия	величина (доходов / расходов)	
			2018	2017

		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2018	2017
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						3 744	110
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	120	110
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 23.05.2018 года №4357. Период действия договора с 23.05.2018 по 30.06.2034 года.	85 480	Проценты выплачиваются ежемесячно. Возврат основного долга по графику возврата платежей в период с 23.05.2018 года по 30.06.2034 года.	безналичный расчет	процентная ставка – 7,25% годовых	3 624	-
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						-	8 853
Дивиденды						-	8 853

На конец отчетного периода по операциям с ООО «Рябиновая дом 1» имеется:

- задолженность по заемным средствам, полученным от ООО «Рябиновая дом 1» на 31.12.2018 года составляет 400 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2017 года составила – 27 303 тыс. рублей;

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года в размере 10 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена со стороны «Рябиновая дом 1» 15.01.2019 года.

В отношении ООО «Рябиновая дом 1» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2018 году в отношении ООО «Рябиновая дом 1» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2018 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Обществом 23 мая 2018 года был выдан процентный займ ООО «Рябиновая дом 1», в размере 85 480 000 рублей под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого составила 323 309 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2018 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. По состоянию на 31.12.2018 года остаток задолженности по договору займа составляет 75 390 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2019 года) – 2 737 тыс. рублей. За 2018 год ООО «Рябиновая дом 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

5.7. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017 - 2018 годах между ООО "Микрорайон 5 дом 19 корпус 2" и Обществом:

Таблица 6 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия	величина (доходов / расходов)
--------------	-----------	---------	-------------------------------

		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	и н о е	2018	2017
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						11	
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	11	-
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе						200 000	-
Договор уступки права требования долга с ОФРЖС ЖИЛИЩЕ	Договор купли-продажи №ПЯ/5-19/2018 от 03.10.2018 года	200 000	11.03.2019	договор		200 000	-

В отношении ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2018 году, в отношении ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2018 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года в размере 13 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена 16.01.2019 года.

5.8. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017 - 2018 годах между ООО "Усольцева дом 16" и Обществом:

Таблица 7 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	и н о е	2018	2017
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						11	
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	11	-

В отношении ООО «Усольцева дом 16» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2018 году, в отношении ООО «Усольцева дом 16» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2018 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года в размере 13 тыс. рублей, переходящей на

следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена 16.01.2019 года.

5.9. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017 - 2018 годах между ООО "Микрорайон Нефтяник" и Обществом:

Таблица 8 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2018	2017
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						11	
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	11	-

В отношении ООО «Микрорайон Нефтяник» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2018 году, в отношении ООО «Микрорайон Нефтяник» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2018 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года в размере 13 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена 16.01.2019 года.

5.10. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017 - 2018 годах между ОФРЖС «Жилище» и Обществом:

Таблица 9 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2018	2017
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						1 700	
Услуги по привлечению клиентов и реализацию жилой недвижимости	Агентский договор № 3271/1-0 от 08.04.2016 г.	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	-	676
Услуги по рекламе	Соглашение о сотрудничестве при проведении мероприятий №3440/1-0/3624 от 06.06.2016 года	85	По окончанию оказания услуг	безналичный расчет	-	-	85
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 25.03.2016 года №3251/1-0/3331. Период действия договора с 25.03.2016 по 30.06.2018 года.	13 536	Проценты выплачиваются в конце срока действия договора. Возврат основного долга – 30.06.2016 года	безналичный расчет	процентная ставка – 11% годовых	389	937

Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 30.06.2018 года №3865/1-0/4232. Период действия договора с 28.12.2017 по 30.06.2018 года.	3 689	Проценты выплачиваются в конце срока действия договора. Возврат основного долга – 30.06.2016 года	безналичный расчет	процентная ставка – 10,11% годовых	373	2
----------------------------------	--	-------	---	--------------------	------------------------------------	-----	---

На конец отчетного периода по операциям с ОФРЖС «Жилище» имеется:

- остаток не погашенной дебиторской задолженности в виде выручки по процентам по договорам займа в размере 2 832 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. По договору от 25.03.2016 года №3251/1-0/3331 задолженность просрочена и не обеспечена залогом, по данному договору сформирован резерв по сомнительной задолженности, в размере 2 457 тыс. рублей.

Сумма остатка финансовых вложений в виде непогашенных займов на 31.12.2018 года составляет 7 224 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая 7 224 тыс. рублей. По договору от 25.03.2016 года №3251/1-0/3331 задолженность просрочена и не обеспечена залогом, по данному договору сформирован резерв под обесценение финансовых вложений, в размере 3 536 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2017 года остаток финансовых вложений в виде непогашенных займов составлял 7 224 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая 7 224 тыс. рублей.

5.11. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2017 году и запланированных на 2018 год в отношении основного управленческого персонала Общества:

В соответствии с п.9 ПБУ 11/2008, утвержденных Приказом Минфина РФ от 29.04.2008г. №48н, для целей раскрытия информации Обществом установлен перечень лиц, относящихся к основному управленческому персоналу:

- Генеральный директор Общества
- Заместитель генерального директора Общества
- Главный бухгалтер Общества
- Директор по реализации жилищной программы Общества
- Коммерческий директор Общества

Таблица 10 (тыс. рублей)

Краткосрочные вознаграждения	Суммы,	Суммы,	Суммы,
	выплаченные в 2017 году	выплаченные в течение отчетного периода (2018 года)	подлежащие выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты (в 2019 году)
1	2	3	3
Оплата труда за отчетный период (включая вознаграждения, предусмотренные трудовыми договорами)	24 984	22 610	23 536
Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	6 319	4700	6 986
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	3 786	3120	3 229
Добровольное медицинское страхование в пользу основного управленческого персонала и страхование от несчастных случаев и болезней	430	851	723
Прочие платежи в пользу основного управленческого персонала (проезд в льготный отпуск, аренда жилья и прочее)	152	111	153
ВСЕГО	35 671	31 392	34 627

С управленческим персоналом заключены трудовые договоры, в которых не предусмотрены долгосрочные вознаграждения.

ГЛАВА № 6
ПОЯСНЕНИЯ О НАРУШЕНИИ ТОЖДЕСТВЕННОСТИ МЕЖДУ
СТАТЬЯМИ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский баланс

Расхождения по строкам 1160 и 1230 в столбцах 5 «на 31 декабря 2017 года» и 6 «на 31.12.2016 года» в бухгалтерском балансе на 31.12.2018 года связано с переносом сумм дебиторской задолженности по договорам долевого участия в строительстве наемных домов в г.Ханты-Мансийске. В 2016 и в 2017 годах суммы накопленных платежей по договорам долевого участия в строительстве отражались в составе дебиторской задолженности (строки 1230 и 1231). В целях полного представления об имущественном и финансовом положении Общества (п. 32. положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29.07.1998 года №34н) суммы дебиторской задолженности отражены в составе показателя «Доходные вложения в материальные ценности»:

(тыс. рублях)

Показатель	Номер строки	Данные по состоянию на 31.12.2017 года	Данные по состоянию на 01.01.2018 года	Данные по состоянию на 31.12.2016 года	Данные по состоянию на 01.01.2017 года
Доходные вложения в материальные ценности, в том числе:	1160	266 588	444 827	6 165	335 079
Дебиторская задолженность по договору долевого участия в строительстве	1164	-	178 238	-	328 914
Дебиторская задолженность, том числе:	1230	269 724	91 485	392 665	63 751
Платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев	1231	269 724	91 485	392 665	63 751

Отчет о финансовых результатах

Расхождения по строке 2340, 2350 в столбце 5 «за Январь-Декабрь» за 2017 и 2018 год в отчете о финансовых результатах вызвано корректировками связанными с продажей валюты и операциями связанными с реализацией уступки права требования. В 2017 году суммы по операциям связанные с продажей валюты и операциями связанными с реализацией уступки права требования была отражена в отчете о финансовых результатах развернуто. В соответствии с ПБУ 9/1999 «Доходы организаций» прочие доходы могут показываться в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам, и согласно ПБУ 10/1999 «Расходы организаций» прочие расходы могут не показываются в отчете о финансовых результатах развернуто по отношению к соответствующим доходам.

(тыс. рублях)

Показатель	Номер строки	Данные по состоянию на 31.12.2017 года	Данные по состоянию на 01.01.2018 года
Прочие доходы	2340	109 227	11 041
в том числе:			
- доходы от продажи валюты		54 956	455
- доходы от реализации права требования		48 620	4 935
Прочие доходы	2350	(126 714)	(28 528)
в том числе:			
- доходы от продажи валюты		(54 501)	-
- доходы от реализации права требования		(43 685)	-

ГЛАВА № 7

СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Единственным акционером Общества (Распоряжение Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 19 октября 2018 г. №13-Р-2084) принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 5 166 781 547 (пять миллиардов сто шестьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок семь) рублей путем размещения дополнительных акций.

26.11.2018г. Центральным банком РФ было зарегистрировано решение о дополнительном выпуске ценных бумаг АО «Ипотечное агентство Югры». Между АО «Ипотечное агентство Югры» и Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой, в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры был заключен договор купли продажи акций. Акции дополнительного выпуска оплачены покупателем полностью.

На основании договора бюджетных инвестиций № 618000337 от 16.11.2018 года, а также договора купли-продажи акций № 218200517 от 18.12.2018 года Единственный акционер АО «Ипотечное агентство Югры» - Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, 24.12.2018 года выкупил акции на сумму 1 435 000 000 (один миллиард четыреста тридцать пять миллионов) рублей.

Регистрация изменений в учредительные документы, связанных с увеличением уставного капитала Общества, состоялась 22.02.2019 года, в связи с чем 22.02.2019 года данный факт отражен в регистрах бухгалтерского учета АО «Ипотечное агентство Югры».

Иных существенных событий, которые могли бы повлиять на финансовую отчетность, после отчетной даты на момент составления отчетности в Обществе не произошло.

Генеральный директор

Чепель Е.С.

Главный бухгалтер

Чикарева С.А.

«20» мая 2019 года