

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «Ипотечное агентство Югры»
по итогам деятельности за 2017 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам 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 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 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 2017 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2017 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.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Ипотечное агентство Югры» за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 18 мая 2017 года.

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,
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),
ОРНЗ 11603059593

18 мая 2018 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2017
Организация АО "Ипотечное агентство Югры"	Дата (число, месяц, год)	62006527		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	8601038839		
Вид экономической деятельности Денежное посредничество прочее	по ОКВЭД	64.19		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Студенческая ул, дом № 29				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
<i>3.2</i>	Нематериальные активы	1110	267	419	165
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
<i>3.1</i>	Основные средства	1150	5 770	6 242	5 419
<i>3.1</i>	Доходные вложения в материальные ценности	1160	266 588	6 165	6 412
<i>3.5</i>	Финансовые вложения	1170	2 384 161	2 809 680	2 852 805
	в том числе:				
	Вклады в уставные капиталы дочерних обществ		1 012 550	1 012 550	1 012 550
<i>4.5</i>	Отложенные налоговые активы	1180	3 923	2 695	2 373
<i>3.4</i>	Прочие внеоборотные активы	1190	1 038	1 590	1 006
	Итого по разделу I	1100	2 661 747	2 826 791	2 868 180
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
<i>3.6</i>	Запасы	1210	219 593	8 609	129 656
	в том числе:				
	Квартиры для перепродажи		205 331	7 331	128 921
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
<i>3.7</i>	Дебиторская задолженность	1230	269 724	392 665	431 490
	в том числе:				
	Платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты		-	-	-
	Платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты		269 724	392 665	431 490
<i>3.5</i>	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	630 386	352 943	557 005
<i>3.8</i>	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	567 288	699 697	3 540 609
	в том числе:				
	целевые средства		70	25 948	3 090 636
	Прочие оборотные активы	1260	1 029	1 046	760
	Итого по разделу II	1200	1 688 020	1 454 960	4 659 520
	БАЛАНС	1600	4 349 767	4 281 751	7 527 700

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
<i>3.9</i>	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 731 782	3 731 782	3 731 782
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	54 778	46 424	39 304
<i>4.10</i>	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	396 277	343 391	183 420
	Итого по разделу III	1300	4 182 837	4 121 597	3 954 506
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
<i>3.11</i>	Заемные средства	1410	127 148	109 378	38 617
<i>4.6</i>	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 383	458	651
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	128 531	109 836	39 268
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	97 728
<i>3.12</i>	Кредиторская задолженность	1520	23 181	41 313	339 758
	Доходы будущих периодов	1530	-	7	25
<i>3.13</i>	Оценочные обязательства	1540	15 218	8 998	8 870
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 087 545
	в том числе: Целевое финансирование		-	-	3 087 545
	Итого по разделу V	1500	38 399	50 318	3 533 926
	БАЛАНС	1700	4 349 767	4 281 751	7 527 700

Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений
Станиславович

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

Чикарева Светлана
Александровна

(расшифровка подписи)

17 мая 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	АО "Ипотечное агентство Югры"		31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	62006527		
Вид экономической деятельности	Денежное посредничество прочее	ИНН	8601038839		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД	64.19		
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<i>4.1</i>	Выручка	2110	391 822	478 943
<i>4.2</i>	Себестоимость продаж	2120	(198 494)	(260 115)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	193 328	218 828
	Коммерческие расходы	2210	(3 623)	(3 845)
	Управленческие расходы	2220	(89 544)	(103 723)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	100 161	111 260
<i>4.5, 4.6, 4.8</i>	Доходы от участия в других организациях	2310	19 710	3 895
	Проценты к получению	2320	45 778	76 420
	Проценты к уплате	2330	-	-
<i>4.3</i>	Прочие доходы	2340	109 227	98 300
<i>4.3</i>	Прочие расходы	2350	(126 714)	(88 583)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	148 162	201 292
<i>4.4</i>	Текущий налог на прибыль	2410	(28 742)	(34 337)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1 185	6 057
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1 008)	202
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 235	(67)
	Прочее	2460	75	-
<i>4.11</i>	Чистая прибыль (убыток)	2400	119 722	167 090

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	119 722	167 090
	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)

17 мая 2018 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2017
62006527		
8601038839		
64.19		
12267	16	
384		

Организация **АО "Ипотечное агентство Югры"** форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности **Денежное посредничество прочее** по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКФС / ОКФС
Непубличные акционерные общества / Частная собственность _____ по ОКЕИ
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	3 731 782	-	-	39 304	183 420	3 954 506
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	167 090	167 090
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	167 090	167 090
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-

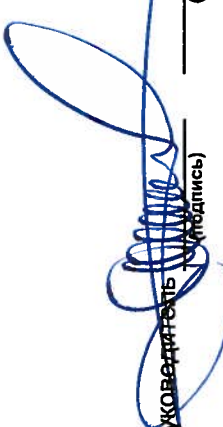
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	7 119	(7 119)	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	3 731 782	-	-	46 423	343 391	4 121 596
Увеличение капитала - всего: за 2017 г.	3310	-	-	-	-	119 722	119 722
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	119 722	119 722
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
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	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(58 481)	(58 481)
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	(58 481)	(58 481)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	8 355	(8 355)	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	3 731 782	-	-	54 778	396 277	4 182 837

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
		На 31 декабря 2015 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	3 954 506	167 090	4 121 596
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	3 954 506	167 090	4 121 596
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	183 420	167 090	343 391
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	183 420	167 090	343 391
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	4 182 837	4 121 604	3 954 531



 Ружовская Ольга Владимировна
 (подпись)

Чепель Евгений
 Станиславович
 (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер


 (подпись)

Чикарева Светлана
 Александровна
 (расшифровка подписи)

17 мая 2018 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация АО "Ипотечное агентство Югры"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Денежное посредничество прочее
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2017
62006527		
8601038839		
64.19		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	748 835	1 296 808
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	261 943	295 486
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	797	415
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление процентов по депозитным счетам	4114	43 238	77 584
возврат денежных средств с депозитных вкладов, не являющиеся денежными эквивалентами	4115	-	324 525
погашение от заемщиков основного долга, процентов, пени, без учета поступления от дочерних организаций	4116	374 166	550 163
погашение основного долга, процентов от ООО "Микрорайон 30 дом 15/1"	4117	24 030	24 030
погашение основного долга, процентов от ООО "Микрорайон 45 дом 1"	4118	44 206	18 435
прочие поступления	4119	455	6 170
Платежи - всего	4120	(806 096)	(3 764 812)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(73 525)	(49 727)
в связи с оплатой труда работников	4122	(116 697)	(153 035)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(19 171)	(30 901)
прочие налоги и сборы	4125	(9 572)	(3 366)
выданные займы	4126	(5 968)	(420 424)
взносы на обязательное страхование	4127	(21 174)	(26 865)
исполнение мероприятий по целевым программам в рамках государственного контракта	4128	(25 913)	(3 065 212)
приобретение квартир с целью их реализации (в том числе по уступке права)		(316 504)	-
размещение денежных средств на депозитные вклады, не являющиеся денежными эквивалентами		(204 250)	-
прочие платежи	4129	(13 322)	(15 282)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(57 261)	(2 468 004)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	19 972	3 895
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	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	3 895
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-

Платежи - всего	4220	(45 897)	(334 032)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(45 897)	(334 032)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(25 925)	(330 137)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	17 770	23 101
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
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	595
получение кредитов и займов от ООО "Микрорайон 30 дом 15/1"	4316	4 307	11 814
получение кредитов и займов от ООО "Микрорайон 45 дом 1"	4317	8 748	-
получение кредитов и займов от ООО "Рябиновая дом 1"	4318	1 348	10 692
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(58 482)	(50 068)
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	(58 482)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
платежи по займу от ООО "Микрорайон 45 дом 1"	4324	-	(50 068)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(40 712)	(26 967)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(123 898)	(2 825 108)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	699 697	3 540 609
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	567 288	699 697
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(8 511)	(15 804)

Руководитель

Чепель Евгений
Станиславович
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Чикарева
(подпись)

Чикарева Светлана
Александровна
(расшифровка подписи)

17 мая 2018 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО
«Ипотечное агентство Югры» за 2017 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 67 человек. По состоянию на 31.12.2016 года численность работающих составляла 101 человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - 65 человек. По состоянию на 31.12.2016 года среднегодовая численность работающих составляла 98 человек.

Общество изменило организационно правовую форму с Открытого акционерного общества на Акционерное общество в рамках приведения учредительных документов в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». 13 июля 2016 года Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры зарегистрирован Устав Акционерного общества «Ипотечное агентство Югры» в новой редакции, о чем 13 июля 2016 года внесена соответствующая запись в Единый государственный реестр юридических лиц.

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 31.12.2017г. 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	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

По состоянию на 31.12.2016г. 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 415, 416, , 418, 419	229,90 кв.м	252 890,00
Сургутский филиал	г.Сургут ул.Профсоюзов д.11, помещение 303	223,04 кв.м	223 040,00
Нефтеюганский филиал	г.Нефтеюганск 16 мкр.дом.23 пом.97	157,00 кв.м.	74 830,10
Нефтеюганский филиал	г.Нефтеюганск 16А мкр., строение 50	239,60 кв.м.	119 999,61
Нижневартовский филиал	г.Нижневартовск ул.60лет Октября д.80А помещение 2,3,4,5,6	256,9 кв.м	302 371,00
Представительство в г.Когалым	г.Когалым ул.Дружбы Народа д.41	47,20 кв.м	20 060,00
Представительство в г.Лангепас	г.Лангепас ул.Парковая д.25, помещение 4, 12	43,00 кв.м	25 800,00
Представительство в г.Мегион	г. Мегион, ул. Советская, дом 23, помещение 1011.	37,70 кв.м	31 366,40
Представительство в г.Нягань	г. Нягань, микрорайон 1, дом 33, блок 1, помещения 23, 25, 26, 27	50,20 кв.м	40 160,00
Представительство в Кондинском районе	пгт.Междуреченский, ул. Титова 15 А	29,50 кв.м	23 600,00
Представительство в г.Пыть-Ях	г.Пыть-Ях микр.5 «Солнечный» ул.Святослава Федорова д.40	52 кв.м	52 000,00
Представительство в г.Советский и Советском районе	г. Советский, ул. Ленина, дом 7	40,00 кв.м	38 307,60
Представительство в г.Югорск	г. Югорск, ул. Гастелло, д.6, помещение 201	31,90 кв.м	22 330,00
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29, помещения 301, 309, 310, 324- 332(аренда)	363,20 кв.м	266 131,17
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29, помещения 301, 309, 310, 324- 332 (содержание)	-	78 908,83
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул. Доронина 3	36,0 кв.м	18 000,00
Филиал в г. Ханты-Мансийске и районе	Г. Ханты-Мансийск ул. Мира 45	120,26 кв.м	120 300,00
ИТОГО:		1 957,40 кв.м	1 710 094,71

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.
- 2) предоставление ипотечных займов физическим лицам.
- 3) управление всеми принадлежащими Обществу акциями (долями) обществ, в том числе акциями самого Общества, иными ценными бумагами;
- 4) инвестиционное, научно-техническое, снабженческо-сбытовое, экономическое, внешнеэкономическое и правовое обеспечение деятельности обществ, акциями (долями) которых владеет Общество;

- 5) осуществление инвестиционной и финансовой деятельности, инвестирование собственных, заемных и привлеченных средств в производственную и социальную деятельность в стране и за рубежом, создание производств, банковских, инвестиционных, финансовых, страховых и других организаций, служащих целям и интересам Общества;
- 6) посредническая, агентская, консультационная, маркетинговая деятельность, выполнение работ и оказание иных услуг на договорной основе;
- 7) ипотека, приобретение и продажа в собственность жилых и нежилых зданий, помещений, сооружений и земельных участков;
- 8) организация и проведение в России и за рубежом различного рода деловых встреч, деловых поездок, совещаний, семинаров, научных конференций, симпозиумов;
- 9) предоставление поручительств юридическим лицам;
- 10) предоставление займов юридическим лицам;
- 11) заключение договоров, соглашений, совершение иных сделок в рамках реализации государственных жилищных программ;
- 12) Сдача в аренду недвижимого имущества.

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 жильем помещений 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 страхованию граждан, в том числе во взаимодействии с Партнерами (Франчайзи).

4) Деятельность, связанная с куплей-продажей недвижимого имущества (квартир), приобретённого для реализации с целью сокращения очередности граждан-участников государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в 2014-2020 годах».

5) 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.

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

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

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления АО "Ипотечное агентство Югры" являются:

- **общее собрание акционеров;**

- **совет директоров, в составе:**

1) Цыганенко Руслан Алексеевич - 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) Внуков Сергей Алексеевич - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

5) Мосин Олег Валентинович (независимый директор);

6) Пономарев Илья Вадимович (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.

4. Информация о существенных событиях.

4.1. Информация о существенных сделках

1. Государственный контракт от 09.01.2017г. по организации и исполнению в 2017 году мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016-2020 годах». Предмет сделки - организация и исполнение в 2017 году мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016-2020 годах». Стороны сделки: Департамент строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры – Заказчик, АО «Ипотечное агентство Югры» - Исполнитель. Территория сделки – Ханты-Мансийский автономный округ – Югра. Цена контракта – 97 544 800 рублей (девятьюстами семью миллионами пятьсот сорок четыре тысячи восемьсот рублей). Срок действия сделки – до 31.12.2017г. Обеспечение исполнения обязательств по контракту – банковская гарантия. Размер обеспечения исполнения контракта составляет 19 508 977,02 (девятнадцать миллионов пятьсот восемь тысяч девятьсот семьдесят семь рублей) 02 копейки - 20 процентов от начальной (максимальной) цены контракта. Сделка одобрена решением Совета директоров от 12.12.2016г., протокол № 5.

2. Дополнительное соглашение от 29.03.2017г. к Договору займа № 427/13/1931 от 03.12.2013г. Стороны дополнительного соглашения: Заемщик - АО «Государственная страховая компания «Югория», Займодавец - АО «Ипотечное агентство Югры».

Существенные условия дополнительного соглашения:

Заемщик обязуется уплачивать проценты на сумму займа в следующем порядке: с 01.01.2017г. по 31.03.2017г. включительно по ставке 8,68 (восемь целых шестьдесят восемь сотых) процентов годовых на сумму остатка по займу.

С 01.04.2017г. условия п. 3.1. Договора займа применяются в редакции дополнительного соглашения от «01»декабря 2014г. к Договору займа.

Дополнительное соглашение распространяет действие на отношения сторон с 01.01.2017г. и действует по 31.03.2017г. включительно. Сделка одобрена решением Совета директоров от 23.03.2017г., протокол № 9.

3. Договор купли-продажи жилых помещений от 28.04.2017г.

Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» - покупатель, Окружной фонд развития жилищного строительства «Жилище» - продавец.

Предмет сделки – купля-продажа квартир в количестве 57 штук, находящихся в г. Нижневартовск.

Цена договора – 176 478 351,60 (сто семьдесят шесть миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч триста пятьдесят один) рубль шестьдесят копеек (собственные средства АО «Ипотечное агентство Югры»).

Порядок оплаты: Покупатель вносит из собственных средств на расчетный счет Продавца, в течение 5 дней с момента получения документов, подтверждающих переход права собственности на каждую из Квартир без обременений, из расчета 100% от стоимости каждой из Квартир.

При наличии обременений оплата Жилых помещений производится в течение 5 дней с момента перехода права собственности и получения Покупателем документов, подтверждающих снятие соответствующих обременений. Сделка одобрена решением Совета директоров от 14.04.2017г., протокол № 11.

4. Дополнительное соглашение от 06.06.2017г. к Договору займа № 427/13/1931 от 03.12.2013г.

Стороны дополнительного соглашения: Заемщик - АО «Государственная страховая компания «Югория», Займодавец - АО «Ипотечное агентство Югры».

Существенные условия дополнительного соглашения:

Заемщик обязуется уплачивать проценты на сумму займа в следующем порядке: с 01.04.2017г. по 30.06.2017г. включительно по ставке 8,64 (восемь целых шестьдесят четыре сотых) процентов годовых на сумму остатка по займу.

С 01.07.2017г. условия п. 3.1. Договора займа применяются в редакции дополнительного соглашения от «01»декабря 2014г. к Договору займа.

Дополнительное соглашение распространяет действие на отношения сторон с 01.04.2017г. и действует по 30.06.2017г. включительно. Сделка одобрена решением Совета директоров от 29.05.2017г., протокол № 13.

5. Дополнительное соглашение от 27.09.2017г. к договору займа от 03.12.2013 года № 427/13/1931.

Стороны сделки: Заемщик - АО «Государственная страховая компания «Югория», Займодавец - АО «Ипотечное агентство Югры».

Существенные условия сделки:

Заемщик обязуется уплачивать проценты на сумму займа в следующем порядке: с 01.07.2017г. по 30.09.2017г. включительно по ставке 8,23 (восемь целых двадцать три сотых) процента годовых на сумму остатка по займу.

С 01.10.2017г. условия п. 3.1. Договора займа применяются в редакции дополнительного соглашения от «01»декабря 2014г. к Договору займа.

Дополнительное соглашение распространяет действие на отношения сторон с 01.07.2017г. и действует по 30.09.2017г. включительно. Сделка одобрена решением Совета директоров от 24.08.2017г., протокол № 1.

4.2. Изменения в составе Совета директоров

Протоколом годового общего собрания акционеров АО «Ипотечное агентство Югры» от 29 июня 2017 года № 1 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) Внуков Сергей Алексеевич - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 5) Мосин Олег Валентинович (независимый директор);
- 6) Пономарев Илья Вадимович (независимый директор).

По сравнению с предыдущим составом Совета директоров исключены 6 членов совета директоров:

- 1) Дудниченко Василий Сергеевич – Исполняющий обязанности директора Департамента промышленности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
- 2) Саваровская Диана Юрьевна – Первый заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
- 3) Макарова Елена Владимировна;
- 4) Охлопков Алексей Анатольевич - Генеральный директор АО «Государственная страховая компания «Югория»;
- 5) Косенко Михаил Владимирович – Директор департамента экономики и финансов АО «ГСК «Югория».
- 6) Соловьева Светлана Андреевна - Начальник управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Добавлены 3 новых члена Совета директоров:

- 1) Внуков Сергей Алексеевич - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 2) Мосин Олег Валентинович (независимый директор);
- 3) Пономарев Илья Вадимович (независимый директор).

Протоколом годового общего собрания акционеров АО «Ипотечное агентство Югры» от 29 июня 2017 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.

По сравнению с предыдущим составом Ревизионной комиссии исключены 2 члена ревизионной комиссии:

- 1) Чусовитин Александр Владимирович – Главный бухгалтер АО «ГСК «Югория - Жизнь».
- 2) Бузин Александр Васильевич – заместитель директора юридического департамента АО «ГСК «Югория».

Добавлены 2 новых члена Ревизионной комиссии:

- 1) Долгих Татьяна Владимировна - Начальник отдела планирования и реализации программ Управления развития строительного комплекса и территориального планирования Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 2) 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, проведенного в форме заочного голосования 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 31.12.2017 год

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).

4.4.2. Информация об акциях по состоянию на 31.12.2016 год

По состоянию на 31.12.2016 года 99,999999973203 % акций ОАО «Ипотечное агентство Югры» находятся в собственности АО «ГСК «Югория», 0,000000026797 % акций ОАО

«Ипотечное агентство Югры» находятся в собственности ЗАО «Страховая компания «Югория – Жизнь».

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

1. Решением Совета директоров от 23.03.2017г. (протокол № 9) одобрена сделка по заключению дополнительного соглашения к Договору займа № 427/13/1931 от 03.12.2013г. Стороны дополнительного соглашения: Заемщик - АО «Государственная страховая компания «Югория», Займодавец - АО «Ипотечное агентство Югры».

Существенные условия дополнительного соглашения:

Заемщик обязуется уплачивать проценты на сумму займа в следующем порядке: с 01.01.2017г. по 31.03.2017г. включительно по ставке 8,68 (восемь целых шестьдесят восемь сотых) процентов годовых на сумму остатка по займу.

С 01.04.2017г. условия п. 3.1. Договора займа применяются в редакции дополнительного соглашения от «01»декабря 2014г. к Договору займа.

Дополнительное соглашение распространяет действие на отношения сторон с 01.01.2017г. и действует по 31.03.2017г. включительно.

2. Решением Совета директоров от 14.04.2017г. (протокол № 11) одобрена сделка по заключению договора купли-продажи квартир.

Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» - покупатель, Окружной фонд развития жилищного строительства «Жилище» - продавец.

Предмет сделки – купля-продажа квартир в количестве 57 штук, находящихся в г.Нижневартовск.

Цена договора – 176 478 351,60 (сто семьдесят шесть миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч триста пятьдесят один) рубль шестьдесят копеек (собственные средства АО «Ипотечное агентство Югры»).

Порядок оплаты: Покупатель вносит из собственных средств на расчетный счет Продавца, в течение 5 дней с момента получения документов, подтверждающих переход права собственности на каждую из Квартир без обременений, из расчета 100% от стоимости каждой из Квартир.

При наличии обременений оплата Жилых помещений производится в течение 5 дней с момента перехода права собственности и получения Покупателем документов, подтверждающих снятие соответствующих обременений.

3. Решением Совета директоров от 29.05.2017г. (протокол № 13) одобрена сделка по заключению дополнительного соглашения к Договору займа № 427/13/1931 от 03.12.2013г.

Стороны дополнительного соглашения: Заемщик - АО «Государственная страховая компания «Югория», Займодавец - АО «Ипотечное агентство Югры».

Существенные условия дополнительного соглашения:

Заемщик обязуется уплачивать проценты на сумму займа в следующем порядке: с 01.04.2017г. по 30.06.2017г. включительно по ставке 8,64 (восемь целых шестьдесят четыре сотых) процентов годовых на сумму остатка по займу.

С 01.07.2017г. условия п. 3.1. Договора займа применяются в редакции дополнительного соглашения от «01»декабря 2014г. к Договору займа.

Дополнительное соглашение распространяет действие на отношения сторон с 01.04.2017г. и действует по 30.06.2017г. включительно.

4. Решением Совета директоров от 24.08.2017г. (протокол № 1) согласовано заключение дополнительного соглашения к договору займа от 03.12.2013 года № 427/13/1931.

Стороны сделки: Заемщик - АО «Государственная страховая компания «Югория», Займодавец - АО «Ипотечное агентство Югры».

Существенные условия сделки:

Заемщик обязуется уплачивать проценты на сумму займа в следующем порядке: с 01.07.2017г. по 30.09.2017г. включительно по ставке 8,23 (восемь целых двадцать три сотых) процента годовых на сумму остатка по займу.

С 01.10.2017г. условия п. 3.1. Договора займа применяются в редакции дополнительного соглашения от «01»декабря 2014г. к Договору займа.

Дополнительное соглашение распространяет действие на отношения сторон с 01.07.2017г. и действует по 30.09.2017г. включительно.

5. Решением Совета директоров от 08.12.2017г. (протокол № 5) согласовано совершение сделки: заключение Государственного контракта по организации и исполнению в 2018-2019 годах мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2018 - 2025 годах и на период до 2030 года».

Стороны сделки: Департамент строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры – Заказчик, АО «Ипотечное агентство Югры» - Исполнитель.

Предмет сделки - организация и исполнение в 2018-2019 годах мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2018 - 2025 годах и на период до 2030 года».

Место оказания услуг: территория Ханты – Мансийского автономного округа – Югры (муниципальные районы, городские округа).

Цена сделки – 196 946 600 (сто девяносто шесть миллионов девятьсот сорок шесть тысяч шестьсот) рублей.

Срок оказания услуг – с момента заключения сделки по 31 декабря 2019 года, но не ранее 1 января 2018 года.

Обеспечение исполнения обязательств Исполнителя по сделке – денежные средства или банковская гарантия. Размер обеспечения исполнения контракта составляет 39 389 320 (тридцать девять миллионов триста восемьдесят девять тысяч триста двадцать) рублей - 20 процентов от начальной (максимальной) цены контракта.

6. Решением Совета директоров от 29.12.2017г. (протокол № 7) согласовано совершение сделки: заключение дополнительного соглашения к договору займа от 03.12.2013 года № 427/13/1931.

Стороны сделки: Заемщик - АО «Государственная страховая компания «Югория», Займодавец - АО «Ипотечное агентство Югры».

Существенные условия сделки:

Заемщик обязуется уплачивать проценты на сумму займа в следующем порядке:

- 7,2 (семь целых две десятых) процента годовых на часть займа в размере 392 253 442,55 рублей (триста девяносто два миллиона двести пятьдесят три тысячи четыреста сорок два) рубля 55 копеек;

- 8 (восемь) процентов годовых на часть займа в размере 169 026 050,88 (сто шестьдесят девять миллионов двадцать шесть тысяч пятьдесят) рублей 88 копеек.

График возврата займа к Договору займа излагается в новой редакции согласно Приложению № 1 к дополнительному соглашению. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания.

ГЛАВА №2

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 определяется с учетом классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 года

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

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

1.2. Материально-производственные запасы

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

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.

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 залладных и прав требований.

Обесценение финансовых вложений

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.

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. Для более достоверного отражения расходов оценочных обязательств необходимо исходить из средней ставки отчислений страховых взносов, которая сложилась по факту за прошлые отчетные

периоды как отношение величины фактически начисленных страховых взносов за отчетный год к величине базы для исчисления страховых взносов.

Средняя ставка утверждаются приказом генерального директора.

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 вознаграждения

Обязательство по выплате квартального вознаграждения сотрудникам Общества рассчитывается в соответствии с положением о системе оплаты труда Общества 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 вложениями – 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
- 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, поручительством, банковской гарантией;
- 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 2017 год пояснения по статьям баланса, отчета о финансовых результатах представлены в виде таблиц и пояснений.

3.1. Основные средства

Основные средства в течение 2017 года были приобретены посредством платы за них.

По состоянию на 31.12.2017 года на балансе Общества в виде доходных вложений в материальные ценности числится остаточная стоимость квартир, которые Общество сдает в аренду.

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

Наличие и движение основных средств, доходных вложений в материальные ценности

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	2016	28 092	22 673	2 829	1 644	1 501	3 666	-	-	29 277	24 838	
	2017	29 277	24 838	6498	4463	4038	4742	-	-	31 312	25542	
в том числе:												
<i>Здания, сооружения, в том числе неотделимые улучшения</i>	<i>2016</i>	<i>8 891</i>	<i>6 242</i>	<i>100</i>	<i>1079</i>	<i>1 079</i>	<i>648</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>7 912</i>	<i>5 811</i>	
	<i>2017</i>	<i>7 912</i>	<i>5 811</i>	<i>69</i>	<i>256</i>	<i>174</i>	<i>611</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>7 724</i>	<i>6 248</i>	
<i>Машины и оборудование</i>	<i>2016</i>	<i>14 537</i>	<i>12 319</i>	<i>2 729</i>	<i>127</i>	<i>127</i>	<i>2 804</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>17 139</i>	<i>14 996</i>	
	<i>2017</i>	<i>17 139</i>	<i>14 996</i>	<i>6 386</i>	<i>4 108</i>	<i>3 765</i>	<i>4002</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>19 417</i>	<i>15 233</i>	
<i>Транспортные средства</i>	<i>2016</i>	<i>1 806</i>	<i>1 806</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 806</i>	<i>1 806</i>	
	<i>2017</i>	<i>1 806</i>	<i>1 806</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 806</i>	<i>1 806</i>	
<i>Производственный и хозяйственный инвентарь</i>	<i>2016</i>	<i>2 858</i>	<i>2 306</i>	<i>-</i>	<i>438</i>	<i>295</i>	<i>214</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 420</i>	<i>2 225</i>	
	<i>2017</i>	<i>2 420</i>	<i>2 225</i>	<i>43</i>	<i>99</i>	<i>99</i>	<i>129</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 365</i>	<i>2 255</i>	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	2016	7 443	1 031	-	-	-	247	-	-	7 443	1 278	
	2017	7 443	1 278	260 671	-	-	248	-	-	268 114	1 526	
в том числе:												
<i>квартиры в г. Югорске</i>	<i>2016</i>	<i>7 443</i>	<i>1 031</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>247</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>7 443</i>	<i>1 278</i>	
	<i>2017</i>	<i>7 443</i>	<i>1 278</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>248</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>7 443</i>	<i>1 526</i>	
<i>квартиры в арендном доме г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская 15/2</i>	<i>2016</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	
	<i>2017</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>260 671</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>260 671</i>	<i>-</i>	

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

в тыс. рублей

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			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	-
	2016 г.	-	4 615	-	2 812	1 803

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

в тыс.рублях

Наименование показателя	за 2016 год	за 2017 год
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции – всего	2 515	-

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	накопленный амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленный амортизация	
					первоначальная стоимость	накопленный амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленный амортизация
Нематериальные активы – всего, в том числе:	2016	358	193	305	-	-	51	-	-	663	244
	2017	663	244	-	-	-	-	-	-	663	396
Сайт «Ипотечное агентство Югры»	2016	193	193	-	-	-	-	-	-	193	193
	2017	193	193	-	-	-	-	-	-	193	193
Веб-сайт для размещения в сети Интернет	2016	165	-	305	-	-	51	-	-	470	51
	2017	470	51	-	-	-	152	-	-	470	203

3.3. Арендованные помещения

3.3.1 Арендованные помещения в 2017 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.Мегион ул.Советская, д.23 помещение 1011	Представительство в г.Мегион	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

3.3.2 Арендованные помещения в 2016 году

В течение 2016 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.Мегион ул.Советская, д.23 помещение 1011	Представительство в г.Мегион	ООО «Межрегиональное агентство недвижимости»	37,7 м2	771	-	-	771
п.Березово ул. Ленина д.12	Представительство в п.Березово	ПАО «Сбербанк России»	20,0 м2	75 368	-	75 368	0
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	-	-	21 578
Итого по счету 001				97 717	21 712	75 368	44 061

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.

(в тыс. рублях)

Наименование	Стоимость на 31.12.2016г.	Стоимость на 31.12.2017г.

1	4	4
Счет 97 «Прочие расходы будущих периодов» (Программное обеспечение (неисключительные права))	1 587	1 038
Счет 76.01.2 «Платежи по добровольному страхованию» (страхование жизни и страхование от несчастных случаев и болезни)	3	0
Итого стр.1190 бухгалтерского баланса	1 590	1 038

3.5. Финансовые вложения

Состав и движение финансовых вложений представлено в таблице ниже.

На 31.12.2017 года сумма сформированного резерва под обесценение финансовых вложений составила 3 237 тыс. рублей.

За 2017 год Обществом был сформирован резерв под обесценение финансовых вложений в размере 130 тыс. рублей. В течение 2017 года часть сформированного резерва в предыдущие отчетные периоды была списана в соответствии с судебным решением о банкротстве физического лица. Сумма списанного резерва в 2017 году составила 3 839 тыс. рублей.

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 3 237 тыс. рублей.

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 на 01.01.17	3								
I	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.1150, 1240 бухгалтерского баланса)

Виды финансовых вложений	Резерв под обесценение ФВ на 01.01.16			Балансовая стоимость ФВ на 01.01.16	Инвестировано в 2016 году	Выбыло в 2016 году	Создан резерв под обесценение ФВ в 2016 году	Восстановлен резерв под обесценение ФВ в 2016 году	Остаток на 31.12.16	Резерв под обесценение ФВ на 31.12.16	Балансовая стоимость ФВ на 31.12.16	
	Остаток на 01.01.16	под обесценение ФВ на 01.01.16	на 01.01.16									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)	1 015 586	(5 976)	1 009 610	-	(198 827)	(975)	6	816 759	(6 945)		809 814	
Займы, выданные юридическим лицам	1 137 087	(73 963)	1 063 124	380 421	(177 249)	(21 790)	95 753	1 340 259	-	-	1 340 259	
Депозитные вклады	324 526	-	324 526	-	(324 526)	-	-	-	-	-	-	
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)	1 744 729	-	1 744 729	366 884	(314 483)	-	-	1 797 130	-	-	1 797 130	
Долгосрочная составляющая по депозитным вкладам (платежи задолженности ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	95 526	-	95 526	-	(95 526)	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)	407 944	(79 939)	328 005	13 537	(61 593)	(22 765)	95 759	359 888	(6 945)		352 943	
Краткосрочная составляющая депозитные вклады (платежи задолженности ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)	229 000	-	229 000	-	(229 000)	-	-	-	-	-	-	
ИТОГО финансовые вложения	3 489 749	(79 939)	3 409 810	380 421	(700 602)	(22 765)	95 759	3 169 568	(6 945)		3 162 623	
(стр.1150, 1240 бухгалтерского баланса)												

3.6. Запасы

Запасы в 2017 году представлены следующим образом:

Наименование показателя	Период	(в тыс. рублях)				
		На начало года		Изменения за период		На конец периода
		себе-стоимость	поступления и затраты	выбыло	себе-стоимость	себе-стоимость
Запасы - всего	2017г	8609	407 586	196 602	219 593	
	2016 г.	129 655	133 526	254 572	8 609	
в том числе:						
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2017г	1278	18 928	5 943	14 263	
	2016г	735	5 018	4 475	1278	
Товары для перепродажи (квартиры)	2017 г	3 144	291 298	97 382	197 060	
	2016 г.	123 152	4 250	124 258	3 144	
Товары отгруженные (квартиры, переход права собственности по которым к покупателю не зарегистрирован)	2017 г	4 187	97 360	93 277	8 270	
	2016 г	5 768	124 258	125 839	4 187	

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 31.12.2017 год имеет следующую структуру:

Категория	Год	(в тыс. рублях)		
		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*	2017		5 669	5 669
	2016	-	13 735	13 735
Авансы выданные**	2017		398	398
	2016	-	1 089	1 089
Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию	2017		1 371	1 371
	2016	-	10 514	10 514
Задолженность персонала перед организацией	2017	-	128	128
	2016	-	74	74
Задолженность по начисленным	2017	-	44 781	44 781

процентам и пени по выданным займам***	2016	-	34 774	34 774
Задолженность участников по беспроцентным займам	2017		1 117	1 117
	2016	-	1 117	1 117
Задолженность банка по процентам от размещения на прочих депозитах	2017	-	4	4
	2016	-	7	7
Задолженность банка по процентам от размещения на депозитных счетах	2017	-	4 352	4 352
	2016	-	1 804	1 804
Задолженность по договору участия в долевом строительстве АО "Строительная компания ВНСС*****	2017	-	178 238	178 238
	2016	-	328 914	328 914
Задолженность по договору участия в долевом строительстве ОФРЖС «Жилище»	2017	-	29 386	29 386
	2016	-	-	-
Прочие дебиторы****	2017	-	4 280	4 280
	2016	-	637	637
ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)	2017	-	269 724	269 724
	2016	-	392 665	392 665

*Строка «Расчеты с покупателями и заказчиками» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2017 года был сформирован резерв на сумму 371 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность, в размере 1 203 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2017 году по расчетам с покупателями составила 1 110 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2016 года сумма резерва составляла 278 тыс. рублей.

**Строка «Авансы выданные» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам, а именно по состоянию на 31.12.2017 года резерв был сформирован, исходя из норм принятой учетной политики, на сумму 91 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва дебиторская задолженность не была списана. Восстановленная сумма резерва в 2017 году по выданным авансам составила 27 тыс. рублей. Сумма резерва в 2016 году по данной строке составляла 118 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 31.12.2017 года составила 43 113 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность в размере 9 162 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва за 2017 год составила 1 875 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2016 года составила 35 826 тыс. рублей.

****Строка «Прочие дебиторы» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. Сумма сформированного резерва на 31.12.2016 года составила 7 714 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность в размере 241 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2017 году по прочим дебиторам составила 68 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2016 составила 7 541 тыс. рублей.

Всего на 31.12.2016 года было сформировано резерва сомнительных долгов 43 763 тыс. рублей. В 2017 году за счет резерва было списано 3 080 тыс. рублей, 1 128 тыс. рублей восстановлено с отнесением на прочие доходы, было создано 10 606 тыс. рублей с отнесением на прочие расходы, всего на 31.12.2017 года сформировано резерва сомнительных долгов, на сумму 51 289 тыс. рублей.

***** Между АО «Ипотечное агентство Югры» и АО «Строительная компания «ВНСС» заключены договоры долевого участия в строительстве двух наемных домов коммерческого использования в городе Ханты-Мансийске. По состоянию на 31.12.2017 года сформировался остаток по одному договору, в размере 178 238 тыс. рублей. Строительство дома осуществляется в рамках достигнутого мирового соглашения в рамках урегулирования задолженности по договору займа № 1627 от 04 марта 2013 года.

3.8. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2017 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке и кассе Общества:

Наименование банка	(в тыс. рублях)	
	На 31.12.2016 года	На 31.12.2017 года
1	2	2
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк - Открытие (расчетный счет по хозяйственной деятельности)	1 544	70
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк (корпоративные счета)	-	7
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет по хозяйственной деятельности)	4	1 215
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (ВНСС-дом №5)	-	21
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Компенсация процентной ставки»)	8 059	70
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Доступное жилье молодым»)	371	-
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан»)	17 518	-
«Запсибкомбанк» ОАО	1	717
Филиал Банка ГПБ (АО) в г. Сургуте	4	5 318
Денежные средства в кассах	9	1
Итого денежных средств	27 511	7 419
Денежные эквиваленты, в том числе:	672 185	559 869
Денежные средства, размещенные на депозитных счетах, в том числе:	672 185	559 869
«Запсибкомбанк» ОАО	96 660	-
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк Открытие	283 600	-
АО «Россельхозбанк»	113 800	123 850
Филиал ОАО БАНК ВТБ в г. Екатеринбург	-	239 600
Банк ВТБ 24 (ПАО)	-	17 700
Филиал Банка ГПБ (АО) в г. Сургуте	-	63 000
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (валютный депозит в долларах США), в том числе:	178 126	115 719
- в валюте (\$ USD)	2 937	2 009
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	699 697	567 288

По состоянию на 31.12.2017 года курс доллара к рублю, по данным Центрального банка Российской Федерации, составил 57,6002 копейки.

По состоянию на начало отчетного периода сумма денежных средств Общества составляла 699 697 тыс. рублей, что соответствует строке 4500 Отчета о движении денежных

средств за 2016 год и строке 1250 Бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2016 года. По состоянию на конец отчетного периода сумма денежных средств Общества составляет 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.

3.9. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2017 года представляет собой вложения собственника в уставный капитал Общества 3 731 782 тыс. руб., резервный фонд, образованный в соответствии со ст. 35 Федерального закона №208-ФЗ от 26.12.1995г. и Уставом Общества 54 778 тыс. руб., и нераспределенную прибыль в размере 396 276 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 31.12.2017 года

По состоянию на 31 декабря 2017 года уставный капитал Общества составляет 3 731 782 тыс. рублей и определяется 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

3.9.2. Уставный капитал на 31.12.2016 года

По состоянию на 31 декабря 2016 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
Акционерное общество «Государственная страховая компания «Югория»	3 731 781 546	1,00	3 731 781 546
Закрытое акционерное общество «Страховая компания «Югория-Жизнь»	1	1,00	1,00
Итого	3 731 781 547	1,00	3 731 781 547

Собственные акции

По состоянию на 31.12.2016 года и 31.12.2017 года у Общества отсутствуют собственные акции, выкупленные у акционера.

3.10. Дивиденды

По результатам 2016 года по обыкновенным акциям АО «Ипотечное агентство Югры», на основании решения акционеров, принятого на годовом собрании 29.06.2017 года, были выплачены дивиденды в размере 58 481 590,58 рублей.

3.11. Заемные средства

Информация о наличии и движении по заемным средствам Общества по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 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 краткосрочную задолженность		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
займы	2017г	109 378	129 345	-	-111 575	-	-	-	127 148
	2016г	38 617	82 750	-	-109 717	-	97 728	-	109 378
Итого (стр. 1410 бухгалтерского баланса)	2017г	109 378	129 345	-	-111 575	-	X	-	127 148
	2016г	38 617	82 750	-	-109 717	-	X	-	109 378

3.12. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2017 год имеет следующую структуру:

Категория	Год	(в тыс. рублях)		
		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	2017	-	1 687	1 687
	2016	-	2 035	2 035
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2017	-	11 702	11 702
	2016	-	11 345	11 345
Задолженность организации перед персоналом	2017	-	3	3
	2016	-	6	6
Авансы, полученные от покупателей	2017	-	6 800	6 800
	2016	-	3 321	3 321
Задолженность неиспользованных средств в связи с окончанием срока действия Государственного Контракта 66-ГК	2017	-	-	-
	2016	-	21 840	21 840
Прочие кредиторы	2017	-	2 989	2 989

	2016	-	2 766	2 766
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	2017		23 181	23 181
	2016		41 313	41 313

3.13. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2017 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 2017 года;
- по выплате годового вознаграждения по итогам за 2017 год;
- на выплату среднемесячного заработка на период нетрудоустройства;
- на возврат комиссии, оплаченной ранее заемщиками по договору ипотечного займа.

Оценочные обязательства имеют следующую структуру:

Наименование Обязательства	Период	Остаток на начало	Признано за период	Погашено за период	(в тыс. рублях)	
					Списано как избыточная сумма	Остаток на конец
1	2	3	4	5	6	8
На оплату ежегодных отпусков	2017	5 287	8 947	8 924	-	5 310
	2016	5 556	13 309	13 578	-	5 287
На выплату вознаграждения по итогам 4 квартала	2017	3 711	9 780	11 210	-	2 281
	2016	2 992	24 741	24 022	-	3 711
На выплату годового вознаграждения	2017	-	7 627	-	-	7 627
	2016	-	-	-	-	-
Среднемесячный заработок на период не трудоустройства	2017	-	6 428	6 797	369	-
	2016	-	-	-	-	-
На возврат комиссии по ипотечным займам	2017	-	-	-	-	-
	2016	322	-	322	-	-
Итого	2017	8 998	32 782	26 931	369	15 218
	2016	8 870	38 050	37 922	-	8 998

3.14. Прочие обязательства

В составе строки 1550 бухгалтерского баланса «Прочие обязательства» отражен остаток неиспользованных средств целевого финансирования, выделенного из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» 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». По состоянию на 31.12.2017 года, в связи с окончанием государственного контракта №66ГК, остаток средств отсутствует.

3.15. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2017 года на забалансовых счетах числятся:

- Арендованные основные средства (счет 001) на сумму 17 280 тыс. рублей;
- Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение (счет 002) на сумму 29 386 тыс. рублей;
- Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов (счет 007) на сумму 748 тыс. рублей;

- Обеспечение обязательств и платежей полученные (счет 008) на сумму 2 740 092 тыс. рублей, в том числе в виде залога в пользу Общества 2 262 709 тыс. рублей, в виде поручительств 234 245 тыс. рублей, в виде страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение обязательств 243 138 тыс. рублей;
- Обеспечение обязательств и платежей выданные (счет 009) на сумму 458 261 тыс. рублей, в том числе в виде поручительств – 458 261 тыс. рублей;
- Нематериальные активы, полученные в пользование (сч.012) на сумму 8 094 тыс. рублей;
- Обязательства по компенсации процентной ставки (сч.014) на сумму 21 702 587 тыс. рублей;
- Обязательства по накопительной ипотеке (сч.015) на сумму 1 791 тыс. рублей.

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

По состоянию на 31.12.2017 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	2017	2 609 781	35 777	382 849	2 262 709
	2016	2 979 372	5 985	375 576	2 609 781
Поручительство	2017	214 736	19 509	-	234 245
	2016	214 736	-	-	214 736
Договор страхования гражданской ответственности	2017	-	243 138	-	243 138
	2016	-	-	-	-
Безотзывной аккредитив	2017	-	-	-	-
	2016	1 788	-	1 788	-
Всего обеспечения обязательств	2017	2 824 517	298 424	382 849	2 740 092
	2016	3 195 896	5 985	377 364	2 824 517

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.

(в тыс. рублях)

Показатель	Год	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода
1	2	3	4	5	6
Обязательства по компенсации процентной ставки	2017	27 100 039	-2 259 022	3 138 430	21 702 587
	2016	32 771 882	-2 112 170	3 559 673	27 100 039

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
Залог, обеспечивающий исполнение обязательств	2017	95 525	-	95 525	-
	2016	95 525	-	-	95 525
Поручительство	2017	469 358	15 000	26 096	458 262
	2016	482 950	12 505	26 097	469 358
Всего обеспечения обязательств выданных	2017	564 883	15 000	121 621	458 262
	2016	578 475	12 505	26 097	564 883

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 31.12.2017 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:

Наименование показателя	(в тыс.рублях)	
	2017	2016
1	2	3
Выручка от начисленных процентов по договорам льготных жилищных займов, договорам ипотечных займов, договорам займов в том числе	188 335	185 425
<i>Проценты по займам</i>	<i>188 246</i>	<i>185 386</i>
<i>Доходы от превышения фактической стоимости финансового актива над оценочной стоимостью**</i>	<i>89</i>	<i>39</i>
Выручка от реализации мероприятий по государственному контракту	90 932	115 334
Выручка от рекламной деятельности	-	345
Выручка от взаимодействия со страховыми компаниями	78	266
Выручка от реализации квартир	99 361	131 121
Выручка от сдачи жилых помещений в аренду (квартиры в г. Югорск)	142	414
Выручка от оказания услуг «Ипотечный консультант»	163	2 836
Выручка от оказания услуг по продаже жилья	9 342	42 600
Выручка от управления дочерними организациями	415	462
Выручка по операциям франшизы	2 584	15
Выручка по Гарант сбыта (поручительство)	339	123
Выручка от сдачи квартир в арендном доме	125	-
Прочая реализация, не имеющая системной основы	6	2
ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах):	391 822	478 943

** 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, залоговых, 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:

Элементы затрат	(в тыс.рублях)	
	2017 год	2016 год
1	2	3
Материальные затраты	4 420	2 653
Затраты на оплату труда, в том числе:*	151 013	187 693
<i>Оценочные обязательства по заработной плате и вознаграждению</i>	<i>32 675</i>	<i>36 379</i>
<i>Отчисления на социальные нужды</i>	<i>22 502</i>	<i>26 431</i>
Амортизация	4 976	3 964
Аренда имущества, оборудования, земли	9 434	16 969

Коммунальные расходы, электроэнергия	1 312	1 859
Командировочные расходы	743	895
Налоги	1 684	322
Расходы, связанные с учетом финансовых активов (превышение оценочной стоимости финансовых активов над фактическими остатками по договорам займов) **	2 241	2 429
Расходы, связанные с обслуживанием займов	-	754
Услуги связи	2 962	4 655
Расходы, связанные с реализацией квартир	98 257	125 935
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и др.)	10 996	15 710
ИТОГО (стр. 2120, 2220 отчета о финансовых результатах):	288 038	363 838

*Расходы на оплату труда по сравнению с 2016 годом уменьшились в связи сокращением штатной численности и расторжением трудовых договоров по соглашению сторон в 4 квартале 2016 года и 1 квартале 2017 года.

** 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, закладных, 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)	
	2017 год	2016 год
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам депозитам	45 778	76 420
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	882	700
Прочие доходы, в том числе:	128 055	169 712
Дивиденды от дочерней организации	19 710	3 895
Доходы, связанные с продажей валюты	-	-
Курсовые разницы, по активам, выраженным в иностранной валюте	-	-
Отклонения от курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	54 956	-
Доходы, связанные с реализацией товарно-материальных ценностей	1 256	13
Доходы, связанные с восстановлением резерва по сомнительной дебиторской задолженностью	1 130	347
Отчисления в оценочные резервы	370	96 572
Доходы, связанные с уступкой прав	47 867	-
Доходы связанные с компенсацией расходов по списанию дебиторской задолженности	883	-
Прочие доходы	1 883	668
ИТОГО (сумма строк 2310, 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):	174 715	178 615

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

Элементы расходов	(в тыс. рублях)	
	2017 год	2016 год
1	2	3
Пени, штрафы, неустойки, в том числе за нарушение условий хозяйственных договоров	123	450
Дебиторская, депонентская задолженность с истекшим сроком давности, в том числе нереальная для взыскания	1 111	6

Выплаты персоналу, не включаемые в состав расходов по обычным видам деятельности (в том числе материальная помощь)	481	349
Госпошлина	1 001	433
Комиссия банка	368	209
Расходы, возникшие в результате судебных решений	190	67
Прочие расходы	5 929	2 615
Безвозмездное распространение журнала «Югра-Недвижимость»	-	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	130	22 764
Резервы по сомнительным долгам	10 612	38 619
Отклонения от курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	-	7 125
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	71	142
Расходы, связанные с выбытием ОС (доходные вложения в материальные ценности)	-	-
Расходы, связанные с уступкой прав	43 685	-
Курсовые разницы, по активам, выраженным в иностранной валюте	8 512	15 804
Расходы, связанные с продажей (покупкой) валюты	54 501	-
ИТОГО (стр.2350 отчета о финансовых результатах):	126 714	88 583

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

4.4.1. Учет расчетов по налогу на прибыль в 2017 году

В отчетном периоде 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 28 741 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.

4.4.2. Учет расчетов по налогу на прибыль в 2016 году

В 2016 году бухгалтерская прибыль (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 167 090 тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2016 год составил 34 337 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 2016 году составил 40 258 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 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 7 361 тыс. рублей, в том числе:

- по оценочным обязательствам на сумму 6 535 тыс. рублей;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 826 тыс. рублей.

За 2017 год погашено и списано отложенных налоговых активов на сумму 6 139 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 810 тыс. рублей.

4.5.2. Отложенные налоговые активы (ОНА) в 2016 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 2016 году, в налоговом учете будет признаваться в момент начисления, т.е. в течение 2017 года.

В результате за 2016 год начислено отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 7 589 тыс. рублей, в том числе:

- по оценочным обязательствам на сумму 7 276 тыс. рублей;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 313 тыс. рублей.

За 2016 год погашено и списано отложенных налоговых активов на сумму 7 656 тыс. рублей, в том числе:

- по списанным основным средствам, в связи с выбытием, на сумму 49 тыс. рублей;
- по нематериальным активам, на сумму 4 тыс. рублей;
- по оценочным обязательствам по оплате отпусков, на сумму 7 250 тыс. рублей;
- по расходам будущих периодов, на сумму 11 тыс. рублей;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 342 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 2017 году.

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

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% (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 570 тыс. рублей;

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

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.

4.6.2. Отложенные налоговые обязательства (ОНО) в 2016 году.

В 2016 году начислено отложенных налоговых обязательств на сумму 82 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 80 тыс. рублей;

- по прочим налоговым обязательствам, на сумму 2 тыс. рублей.

Сумма погашенных налоговых обязательств за отчетный период составила 285 тыс. рублей, в том числе:

- по амортизации основных средств на сумму 117 тыс. рублей;
- по расходам на государственную пошлину, оплаченную при приобретении квартир для перепродажи – 168 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 2017 году

Постоянные разницы в 2017 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.

4.7.2. Постоянные разницы в 2016 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 251 тыс. рублей;
- по расходам, не учитываемым в целях налогообложения на сумму 13 996 тыс. рублей;

Итого начислено постоянных налоговых обязательств – 14 247 тыс. рублей.

Постоянные налоговые активы начислены:

- по доходам, не учитываемым при налогообложении на сумму 20 030 тыс. рублей;
 - по расходам, не учитываемым в целях бухгалтерского учета на сумму 274 тыс. рублей
- Итого начислено постоянных налоговых активов – 20 304 тыс. рублей.

4.8. Порядок учета расчетов по налогу на прибыль

4.8.1. 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:

$$ТН = УР + ПНО - ПНА + ОНА - ОНО$$
$$ТН (28\ 741) = 29\ 632 + 14\ 335 - 15\ 520 + (7\ 361 - 6\ 139) - (1\ 507 - 579)$$

4.8.2. Порядок учета расчетов по налогу на прибыль в 2016 году.

Расчет текущего налога (ТН) на прибыль за 2016 год, подлежащего начислению и уплате в бюджет за отчетный (налоговый) период:

$$ТН = УР + ПНО - ПНА + ОНА - ОНО$$
$$ТН (34\ 337) = 40\ 258 + 14\ 247 - 20\ 304 + (7\ 589 - 7\ 656) - (82 - 285)$$

4.9. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

(в тыс. рублях)

Наименование показателя	2017	2016
1	2	3
Текущий налог на прибыль	(28 741)	(34 337)
ИТОГО (стр.2410 ОФР):	(28 741)	(34 337)

4.10. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2017 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2017 год представлен в таблице:

(в тыс. рублях)

Показатели для расчета	Период	Сумма
1	2	3
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	2017	343 391
	2016	183 420
Выплаченные дивиденды Акционеру	2017	(58 482)
	2016	-
Отчисления из прибыли в резервный фонд, на	2017	(8 355)

основании решения годового собрания акционеров	2016	(7 120)
Чистая прибыль отчетного периода	2017	119 722
	2016	167 090
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса	2017	396 276
	2016	343 391

4.11. Чистая прибыль в 2017 году

Чистая прибыль 2017 года составила 119 722 тыс. рублей, тогда как в 2016 году прибыль составила 167 090 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим периодом чистая прибыль уменьшилась на 28%.

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

1. В 2016 году на основании имеющейся информации о том, что финансовое вложение в виде займа АО «СК «ВНСС» более не удовлетворяет критериям устойчивого существенного снижения стоимости финансового вложения, Общество восстановило ранее сформированный резерв под обесценение финансовых вложений по займу АО «СК «ВНСС». Сумма восстановленного резерва составила +73 964 тыс. рублей. В тоже время был начислен резерв по сомнительной задолженности по начисленным процентам в размере (33 342) тыс. рублей. Общий результат от операций по формированию и восстановлению резерва по компании АО «СК «ВНСС», повлиявший на величину прибыли Общества в 2016 году составил 40 622 тыс. рублей. В 2017 году Общество не отражало операций связанных с восстановлением резервов, что явилось основным отличием между сформированной прибылью 2016 и 2017 годов.
2. В 2017 году уменьшилась сумма доходов в виде процентов начисленных к получению (проценты от размещения денежных средств по вкладам на депозитные счета в кредитных организациях) в целом на 40% по сравнению с предыдущим отчетным периодом. Основными факторами снижения стали:
 - уменьшение процентной ставки по депозитным вкладам;
 - уменьшение объема размещенных средств.

4.12. Информация о величине базовой прибыли на акцию.

Величина базовой прибыли на акцию за 2016 год составляла 0,044 рублей.

Величина базовой прибыли на акцию за 2017 год составила 0,032 рублей. Она рассчитана по формуле: ЧП 2017 г / КВОИА, где

ЧП 2017 г – чистая прибыль 2017г 119 721 742,78 рублей (строка 2400 ОФР)

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

По сравнению с 2016 годом прибыль на акцию уменьшилась в 1,38 раза.

Стратегией развития АО «Ипотечное агентство Югры» до 2020 года показатель чистой прибыли, с учетом дочерних компаний Общества, на 2017 год утвержден в размере 85 000 тыс. рублей, при этом фактическая прибыль за 2017 года составила 106 777 тыс. рублей, что больше планового показателя на 26%, в том числе:

- Чистая прибыль АО «Ипотечное агентство Югры» - 119 722 тыс. рублей.
- Совокупный чистый убыток дочерних компаний АО «Ипотечное агентство Югры» - 12 945 тыс. рублей (не аудировано).

ГЛАВА №5

ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

5.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года.

№ п./п.	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Информация об операциях с ней (да, нет), характер сделки
1	2	3	4
1	Цыганенко Руслан Алексеевич – Директор департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Член Совета директоров, Председатель Совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
2	Дудниченко Василий Сергеевич-исполняющий обязанности директора Департамента промышленности Ханты-Мансийского автономного округа- Югры	Член Совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 29.06.2016г. по 29.06.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
3	Саваровская Диана Юрьевна -Первый заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 29.06.2016г. по 29.06.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
4	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
5	Макарова Елена Владимировна	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 29.06.2016г. по 29.06.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
6	Охлопков Алексей Анатольевич - Генеральный директор АО "Государственная страховая компания "Югория"	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 29.06.2016г. по 29.06.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
7	Косенко Михаил Владимирович – директор департамента экономики и финансов АО "Государственная страховая компания "Югория"	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 29.06.2016г. по 29.06.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
8	Соловьева Светлана Андреевна - Начальник управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 29.06.2016г. по 29.06.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
9	Чепель Евгений Станиславович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»	Единоличный исполнительный орган, Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. Выплаты по трудовому договору.
10	Внуков Сергей Алексеевич - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 29.06.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
11	Мосин Олег Валентинович	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» (независимый директор) с 29.06.2017г. Общество	Да. Вознаграждение независимому директору, в соответствии с

		контролируется или на него оказывается значительное влияние.	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.
12	Пономарев Илья Вадимович	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» (независимый директор) с 29.06.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. Вознаграждение независимому директору, компенсация проезда для участия в заседании совета директоров, 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.
13	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 2016 год в размере 58 482 тыс. рублей.
14	Акционерное общество «Государственная страховая компания «Югория» (АО «ГСК «Югория»)	99,99999973203 % акций АО «Ипотечное агентство Югры» находились в собственности АО «ГСК «Югория» до 10.05.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №1.
15	Акционерное общество «ЮграАктив» (АО «Югра Актив»)	99,99999973203 % акций АО «Ипотечное агентство Югры» находились в собственности АО «Югра Актив» с 10.05.2017г. по 10.07.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
16	Акционерное общество «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд»	Действует в интересах работников Общества. Входит в одну группу лиц с АО «ГСК «Югория».	Да. В период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №2.
17	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 №4.
18	Общество с ограниченной	100% доли в уставном капитале	Да. В отчетном периоде

	ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1»	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.	Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №5.
19	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. 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 №6.
20	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1»	100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 156 350 000. 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 №7.
21	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 №8.
Организации, входящие в группу лиц, которые контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом (АО «ГСК «Югория» - акционер АО «Ипотечное агентство Югры» до 10.05.2017г.).			
22	Акционерное общество «ГСК «Югория-Жизнь»	0,000000026797 % акций АО «Ипотечное агентство Югры» находились в собственности АО «ГСК «Югория – Жизнь» до 10.07.2017г. Лицо, принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало АО «Ипотечное агентство Югры» до 10.05.2017г. Лицо, в котором АО «ГСК «Югория» имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосующих акций.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №3.
23	Открытое акционерное общество «Курорты Югры»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежало АО «Ипотечное агентство Югры» до 10.05.2017г. Лицо, в котором АО «ГСК «Югория» имело право распоряжаться более чем 20% общего количества голосующих акций.	Нет

5.2. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2016 - 2017 годах между АО «Государственная страховая компания «Югория» и Обществом:

Таблица 1(в тыс.руб)

вид операций	основание	условия				2017 г	2016 г
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное		
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе					49 814	52 149	
Оказание услуг по привлечению клиентов для АО «ГСК «Югория»	Договор №312/09 от 16.11.2009 г	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	2	37
Предоставление поручительства для АО «ГСК «Югория»	Договор №3740 от 22.12.2016 года	247	Единовременно	безналичный расчет		303	5
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 03.12.2013 года №1931. Период действия договора с 03.12.2013 по 31.12.2020 года.	636 279	Проценты выплачиваются ежеквартально. Возврат основного долга по графику возврата платежей в период с 01.10.2014 года по 31.12.2020 года.	безналичный расчет	процентная ставка - 7,2% -8% годовых.	49 509	52 107
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:					2 593	4 565	
Страхование имущества	Договор страхования имущества №06-000196-05/16/3568 от 11.08.16 Срок страхования с 11.08.2016 года по 30.09.2017 года.	2	единовременный платеж	безналичный расчет		2	1
	Договор страхования имущества №04(7-2)-00009-37/17/3930 от 11.04.2017 (КАСКО) 2017 год с 01.10.2017 по 27.04.2018	77	единовременный платеж	безналичный расчет		52	-
	Договор страхования имущества № 04(7-2)-000232-37/16/3373 от 14.04.2016г. (КАСКО). Срок страхования с 27.04.2016 по 26.04.2017	71	единовременный платеж	безналичный расчет		23	48
	Договор страхования имущества №48-000069-37/17/3929 от 11.04.2017 ОСАГО с 01.10.2017 по 26.04.2018	4	единовременный платеж	безналичный расчет		2	6
	Договор страхования имущества от №48-000231-37/16/3369 от 30.03.2016 ОСАГО. Срок страхования с 27.04.2016 по 26.04.2017	8	единовременный платеж	безналичный расчет		6	-
	Договор страхования имущества № 06-000713-37/16/3549 от 22.08.2016	27	единовременный платеж	безналичный расчет		17	9

Страхование от несчастных случаев и болезней	Договор №01-000074-37/14 от 04.08.2014 Срок страхования с 08.08.2014 по 04.03.2017 года	29	единовременный платеж	безналичный расчет	2	13
	Договор №12-000076-37/14 от 04.08.2014 Срок страхования с 08.08.2014 по 04.03.2017 года	29	единовременный платеж	безналичный расчет	2	11
	Договор №12-000075-37/14 от 04.08.2014 Срок страхования с 08.08.2014 по 04.03.2017 года	29	единовременный платеж	безналичный расчет	2	11
	Договор №12-000014-37/15 от 20.03.2014. Срок страхования с 24.03.2014 по 04.03.2017 года	22	единовременный платеж	безналичный расчет	3	7
	Договор №12-000014-37/16 от 20.03.2014. Срок страхования с 08.08.2014 по 04.03.2017 года	22	единовременный платеж	безналичный расчет	1	9
	Договор №12-000014-37/14 от 20.03.2014. Срок страхования с 08.08.2014 по 04.03.2017 года	22	единовременный платеж	безналичный расчет	1	7
	Добровольное медицинское страхование	Договор №23-000084-37/11-1118 от 29.12.2011 года. Срок страхования с 27.12.2016 по 28.12.2017 года	2 480	До 25.02.2017 – 413 тыс. рублей; До 25.04.2017 – 413 тыс. рублей; До 25.06.2017 – 413 тыс. рублей; До 25.08.2017 – 413 тыс. рублей; До 25.10.2017 – 413 тыс. рублей; До 25.12.2017 – 413 тыс. рублей.	безналичный расчет	2 480

На конец отчетного периода по операциям с АО «Государственная страховая компания «Югория» имеется:

- остаток не погашенной текущей кредиторской задолженности по операциям, связанным с оказанием услуг по поручительству с АО «Государственная страховая компания «Югория» в размере 153 тыс. рублей;

- остатки страховых премий, подлежащих равномерному признанию в составе расходов Общества в течение срока действия договоров страхования. Общая сумма остатков страховых премий на отчетную дату составила 29 тыс. рублей.

Сумма остатка финансовых вложений в виде непогашенного займа на 31.12.2017 года составляет 536 279 тыс. рублей, в том числе долгосрочная составляющая 372 416 тыс. рублей, краткосрочная – 163 863 тыс. рублей.

В отношении АО «Государственная страховая компания «Югория» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности ввиду отсутствия необходимости.

В 2017 году, в отношении АО «Государственная страховая компания «Югория» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2017 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.3. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2016 - 2017 годах между АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд» и Обществом:

Таблица 2 (в тыс. руб)

вид операций	основание	условия				2017	2016
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное		
Доходы, отраженные в составе выручки						0,00	0,00
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:						43	156
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	-	43	156

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 2017 году, в отношении ОАО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2017 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.4. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2016 - 2017 годах между Закрытым акционерным обществом «Страховая Компания «Югория-Жизнь» и Обществом:

Таблица 3 (в тыс.рублей)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2017	2016
Доходы, отраженные в составе выручки						0,00	0,00
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:						63	85
Страхование жизни	Договор страхования № 02-000044-37/14 от 20.10.2014. Период страхования с 19.11.2014 по 18.11.2017	57	единовременный платеж	безналичный расчет	-	17	19
	Договор страхования 02-000042-37/14 от 05.05.14 Период страхования с 21.05.2014 по 20.05.2017	43	единовременный платеж	безналичный расчет	-	5	14

Договор страхования 02-000043-37/14 от 18.04.14 Период страхования с 30.04.2014. по 17.04.2017	43	единовременный платеж	безналичный расчет	-	4	15
Договор страхования 02-000047-37/15 от 12.01.15 Период страхования с 12.01.2015. по 12.01.2018	110	единовременный платеж	безналичный расчет	-	37	37

На конец отчетного периода по операциям с ЗАО «Страховая компания «Югория-Жизнь» имеются остатки страховых премий, подлежащих равномерному признанию в составе расходов Общества в течение срока действия договоров страхования. Общая сумма остатков страховых премий на отчетную дату составила 2 тыс. рублей.

В отношении ЗАО «Страховая компания «Югория-Жизнь» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2017 году, в отношении ЗАО «Страховая компания «Югория-Жизнь» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2017 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.5. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2016 - 2017 годах между ООО «Микрорайон 11Б дом 11» и Обществом:

Таблица 4 (в тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2017	2016
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						120	102
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
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						2 527	3 895
Дивиденды						2 527	3 895
Обеспечение платежей полученные/выданные, в том числе:							
Обществом выдано поручительство по договору кредитной линии заключенному ООО «Микрорайон 11Б дом 11» на срок до 07.07.2034 года на общую сумму обязательств (основной долг и проценты) 243 587 тыс. рублей. Процентная ставка по договору кредитной линии составляет 9,2% (Договор поручительства №0091-ЛВ/14-0039 от 08.07.2014 сроком действия до 07.07.2034 года).							

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 31.12.2017 года 23 003 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с

условиями досрочного погашения. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2016 года составила – 19 636 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» 18.01.2018 года;

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

В 2017 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 31.12.2017 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.6. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2016 - 2017 годах между ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» и Обществом:

Таблица 5 (в тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2017	2016
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						20 082	20 487
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	-	102	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.	19 980	20 385
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 31.12.2017 года 20 434 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2016 года составила – 16 127 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» 18.01.2018 года.

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

В 2017 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 31.12.2017 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 31.12.2017 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2017 года составляет 188 111 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2018 года) – 4 496 тыс. рублей. За 2017 год ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

5.7. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2016 - 2017 годах между ООО «Микрорайон 45 дом 1» и Обществом:

Таблица 6 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное	2017	2016
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						38 045	15 886
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	ежемесяч но по факту оказанны х услуг	Ежемесячно	безналич ный расчет	-	102	55
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.	безналич ный расчет	процент ная ставка – 10,5% годовых	37 943	15 831

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 31.12.2017 года составляет 56 408 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2016 года составила – 47 660 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» 18.01.2018 года.

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

В 2017 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 31.12.2017 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 31.12.2017 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2017 года составляет 358 022 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2018 года) – 6 953 тыс. рублей. За 2017 год ООО «Микрорайон 45 дом 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

5.8. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2016 - 2017 годах между ООО «Рябиновая дом 1» и Обществом:

Таблица 7 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2017	2016
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						110	203
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	-	110	203
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						8 853	-
Дивиденды						8 853	-
Обеспечение платежей полученные/выданные, в том числе:							
Обществом выдано поручительство по договору кредитной линии заключенному ООО «Рябиновая дом 1» на срок до 31.08.2034 года на общую сумму обязательств (основной долг и проценты) 268 311 тыс. рублей. Процентная ставка по договору кредитной линии составляет 9,2% (Договор поручительства №0091-ПЮ/14-0047 от 31.07.2014 сроком действия до 31.08.2034 года).							

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

- задолженность по заемным средствам, полученным от ООО «Рябиновая дом 1» на 31.12.2017 года составляет 27 303 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2016 года составила – 25 955 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» 18.01.2018 года.

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

В 2017 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 31.12.2017 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.9. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2016 - 2017 годах между ОФРЖС «Жилище» и Обществом:

Таблица 8 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное	2017	2016
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						1 700	3 022
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	1 891
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	937	1 131
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	2	-

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

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по процентам по договорам займа в размере 2 070 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Ожидаемый срок погашения дебиторской задолженности полностью 30.06.2018 года.

Сумма остатка финансовых вложений в виде непогашенных займов на 31.12.2017 года составляет 7 224 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая 7 224 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2016 года остаток финансовых вложений в виде непогашенных займов составлял 13 536 тыс.рублей, в том числе краткосрочная составляющая 13 536 тыс.рублей.

В отношении ОФРЖС «Жилище» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2017 году в отношении ОФРЖС «Жилище» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2017 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.10. 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

(в тыс. рублей)

Краткосрочные вознаграждения	Суммы, выплаченные в 2016 году	Суммы, выплаченные в течение отчетного периода (2017 года)	Суммы, подлежащие выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты (в 2018 году)
1	2	3	3
Оплата труда за отчетный период (включая вознаграждения, предусмотренные трудовыми договорами)	26 259	24 984	21 979
Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	5 139	6 319	5 797
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	3 566	3 786	3 229
Добровольное медицинское страхование в пользу основного управленческого персонала и страхование от несчастных случаев и болезней	-	430	620
Прочие платежи в пользу основного управленческого персонала (проезд в льготный отпуск, аренда жилья и прочее)	57	152	250
ВСЕГО	35 021	35 671	31 875

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

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

Отчет о финансовых результатах

Расхождения по строке 2340, 2350 в столбце 5 «за Январь-Декабрь» за 2016 и 2017 год в отчете о финансовых результатах вызвано корректировками курсовых разниц. В 2016 году сумма курсовых разниц по операциям с валютой 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 показываться в отчете о финансовых результатах развернуто по отношению к соответствующим доходам.

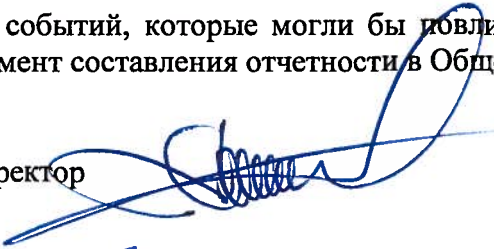
(тыс. рублей)

Показатель	Номер строки	Данные по состоянию на 31.12.2016 года	Данные по состоянию на 01.01.2017 года
Прочие доходы	2340	166 517	98 300
Прочие расходы	2350	(156 800)	(88 583)

ГЛАВА № 7
СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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.

«17» мая 2018 года