

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Акционерам и совету директоров Акционерного общества «Ипотечное агентство Югры»

### **Мнение**

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Ипотечное агентство Югры» (далее - «Общество»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 г., отчета о финансовых результатах за 2016 год и приложений к ним.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2016 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на то, что, как указывается в пункте 1 главы 1 «Организация и сферы деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Акционерного общества «Ипотечное агентство Югры», Общество изменило организационно правовую форму с открытого акционерного общества (ОАО) на акционерное общество (АО) 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», о чем 13 июля 2016 г. была внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

### **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Открытого акционерного общества «Ипотечное агентство Югры» за 2015 год и 2014 год был проведен другими аудиторами,



Совершенствоу бизнес,  
улучшаем мир

выдавшими аудиторские заключения с выражением немодифицированных мнений от 16 февраля 2016 г. и 17 февраля 2015 г. соответственно.

### ***Прочая информация, включенная в Годовой отчет Акционерного общества «Ипотечное агентство Югры» за 2016 год***

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете Акционерного общества «Ипотечное агентство Югры» за 2016 год, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство.

Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. У нас нет сведений о таких фактах.

### ***Ответственность руководства и комитета по аудиту совета директоров за бухгалтерскую (финансовую) отчетность***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности 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 Общества 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 Общество, прекратить ее деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Комитет по аудиту совета директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

### ***Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности***

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие



Совершенствуя бизнес,  
улучшаем мир

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 выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы 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:

- ▶ 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность определенных руководством бухгалтерских оценок и раскрытия соответствующей информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ 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 комитетом по аудиту совета директоров доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

С.М. Таскаев  
Партнер  
ООО «Эрнст энд Янг»

18 мая 2017 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 18 августа 2009 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1098601001289.  
Местонахождение: 628007, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29.

#### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.  
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.  
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2016 г.

Организация	<b>АО "Ипотечное агентство Югры"</b>	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2016</b>
Вид экономической деятельности	<b>Денежное посредничество прочее</b>	по ОКПО	<b>62006527</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>открытое акционерное общество / частная собственность</b>	ИНН	<b>8601038839</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	<b>64.19</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Студенческая ул, дом № 29</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12247</b>	<b>16</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	419	165	53
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 242	5 419	9 202
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 165	6 412	13 237
	Финансовые вложения	1170	2 809 684	2 852 805	2 872 997
	в том числе:				
	Вклады в уставные капиталы дочерних обществ	1171	1 012 550	1 012 550	1 012 550
	Отложенные налоговые активы	1180	2 695	2 373	3 273
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 590	1 006	1 068
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 826 795</b>	<b>2 868 180</b>	<b>2 899 831</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	8 609	129 656	571 592
	в том числе:				
	Квартиры для перепродажи	1211	7 331	128 921	570 065
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	1
	Дебиторская задолженность	1230	392 665	431 490	535 457
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	1231	-	-	5 896
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	1232	392 665	431 490	529 561
	в составе которой задолженность по договорам цессии	12321	-	-	85 459
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	352 939	557 005	528 487
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	699 697	3 540 609	326 803
	в том числе:				
	целевые средства	1251	25 948	3 090 636	4 786
	Прочие оборотные активы	1260	1 046	760	1 001
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 454 956</b>	<b>4 659 520</b>	<b>1 963 341</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>4 281 751</b>	<b>7 527 700</b>	<b>4 863 171</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	46 424	39 304	33 857
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	343 391	183 420	46 465
	Итого по разделу III	1300	4 121 597	3 954 506	3 812 103
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	109 378	38 617	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	458	651	1 533
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	109 836	39 268	1 533
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	97 728	460 196
	Кредиторская задолженность	1520	41 313	339 758	233 954
	в том числе: задолженность по взносам в уставный капитал	1521	-	-	212 697
	Доходы будущих периодов	1530	7	25	61
	Оценочные обязательства	1540	8 998	8 870	13 461
	Прочие обязательства	1550	-	3 087 545	341 863
	в том числе: целевое финансирование	1551	-	3 087 545	341 863
	Итого по разделу V	1500	50 318	3 533 926	1 049 535
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 281 751	7 527 700	4 863 171

Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений  
Станиславович

(расшифровка подписи)

Главный  
бухгалтер

(подпись)

Чикарева Светлана  
Александровна

(расшифровка подписи)

18 мая 2017 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация **АО "Ипотечное агентство Югры"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Денежное посредничество прочее**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**открытое акционерное общество / частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКOPФ / OKФC

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2016
62006527		
8601038839		
64.19		
12247	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	478 943	815 996
	Себестоимость продаж	2120	(260 115)	(572 262)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	218 828	243 734
	Коммерческие расходы	2210	(3 845)	(3 972)
	Управленческие расходы	2220	(103 723)	(97 279)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	111 260	142 483
	Доходы от участия в других организациях	2310	3 895	-
	Проценты к получению	2320	76 420	75 848
	Проценты к уплате	2330	-	(14 728)
	Прочие доходы	2340	166 517	177 556
	Прочие расходы	2350	(156 800)	(189 387)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	201 292	191 772
	Текущий налог на прибыль	2410	(34 337)	(49 350)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	6 057	(11 015)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	202	881
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(67)	(901)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	167 090	142 402

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 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	167 090	142 402
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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)

18 мая 2017 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2016
62006527		
8601038839		
64.19		
12247	16	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

ОКФС

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **АО "Ипотечное агентство Югры"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

**Денежное посредничество прочее**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**открытое акционерное общество / частная собственность**

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 2014 г.	3100	3 731 782	-	-	33 857	46 465	3 812 104
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	142 402	142 402
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	142 402	142 402
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	-	-	-	-	-	-

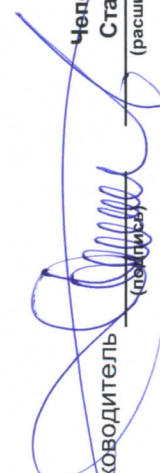
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	5 447	(5 447)	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3200	3 731 782	-	-	39 304	183 420	3 954 506
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	167 090	167 090
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	167 090	167 090
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	7 120	(7 120)	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	3 731 782	-	-	46 424	343 391	4 121 597

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	3 812 104	142 402	-	3 954 506
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	3 812 104	142 402	-	3 954 506
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	46 465	142 402	(5 447)	183 420
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	46 465	142 402	(5 447)	183 420
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 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	4 121 604	3 954 531	3 812 165

  
 \_\_\_\_\_  
 Руководитель  
 (подпись)

Чепель Евгений  
 Станиславович  
 (расшифровка подписи)

Главный  
 бухгалтер  
 \_\_\_\_\_  
  
 (подпись)

Чиکارева Светлана  
 Александровна  
 (расшифровка подписи)

18 мая 2017 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Организация АО "Ипотечное агентство Югры"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Денежное посредничество прочее  
Организационно-правовая форма / форма собственности открытое акционерное общество / частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2016
62006527		
8601038839		
64.19		
12247	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 296 808	4 452 031
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	295 486	664 850
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	415	1 103
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
погашение от заемщиков основного долга, процентов, пени	4114	592 628	543 572
поступление процентов по депозитным счетам	4115	77 584	69 849
поступление от уступки прав (договоры цессии)	4116	-	85 459
исполнение мероприятий по целевым программам в рамках государственного контракта	4117	-	3 085 985
возврат денежных средств с депозитных вкладов, не являющиеся денежными эквивалентами	4118	324 525	-
прочие поступления	4119	6 170	1 213
Платежи - всего	4120	(3 764 812)	(745 586)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(49 727)	(54 453)
в связи с оплатой труда работников	4122	(153 035)	(140 449)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(14 728)
налога на прибыль организаций	4124	(30 901)	(56 940)
прочие налоги	4125	(3 366)	(6 379)
выданные займы	4126	(420 424)	(213 130)
размещение денежных средств в депозитные вклады, не являющиеся денежными эквивалентами	4127	-	(229 000)
взносы на обязательное страхование	4128	(26 865)	(25 544)
исполнение мероприятий по целевым программам в рамках государственного контракта		(3 065 212)	-
прочие платежи	4129	(15 282)	(4 963)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 468 004)	3 706 445
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	3 895	8 177
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	8 177
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	3 895	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(334 032)	(212 858)
в том числе:			

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(334 032)	(161)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(212 697)
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	(330 137)	(204 681)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	136 345
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	136 345
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(26 967)	(460 196)
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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(26 967)	(460 196)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(26 967)	(323 851)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(2 825 108)	3 177 913
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	3 540 609	326 803
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	699 697	3 540 611
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(15 804)	35 895

Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений  
Станиславович

(расшифровка подписи)

Главный  
бухгалтер

(подпись)

Чикарева Светлана  
Александровна

(расшифровка подписи)

18 мая 2017 г.

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО**  
**«Ипотечное агентство Югры» за 2016 год**

**ГЛАВА №1**  
**Организация и сферы деятельности.**

**1. Информация об Обществе.**

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

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

Право собственности на 99,99999973203% акций на дату составления бухгалтерской отчетности принадлежит акционеру – АО «Государственная страховая компания «Югория».

Численность работающих на отчетную дату составляет **101** человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - **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 и представительства без выделенного самостоятельного баланса со следующими местами нахождения: город Нижневартовск, город Сургут, город Нефтеюганск, город Мегион, город Югорск, город Урай, город Пыть-Ях, город Советский, город Лангепас, город Когалым, город Нягань.

По состоянию на 31.12.2016г. 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 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
<b>ИТОГО:</b>		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) осуществление единой инвестиционной политики и наращивание привлеченного капитала, включая привлечение иностранных инвестиций;

4) управление всеми принадлежащими Обществу акциями (долями) обществ, в том числе акциями самого Общества, иными ценными бумагами;

5) инвестиционное, научно-техническое, снабженческо-сбытовое, экономическое, внешнеэкономическое и правовое обеспечение деятельности обществ, акциями (долями) которых владеет Общество;

6) 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;

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

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

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

10) организация рекламно-издательской деятельности как в Российской Федерации, так и за ее пределами;

11) приобретение и реализация закладных, выданных по ипотечному жилищному кредитованию;

12) предоставление поручительств юридическим лицам;

13) предоставление займов юридическим лицам;

14) заключение договоров, соглашений, совершение иных сделок в рамках реализации мероприятий;

1. программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» на 2005-2015 года».

2. 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».

15) 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» на 2015 – 2016 годы

, в том числе

-мероприятие «Доступное жилье молодым»;

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

-мероприятие «Ипотечное жилищное кредитование»;

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

2) Работа Общества по гарантированию сбыта при кредитовании банками крупных строительных проектов в рамках программы ОАО «АИЖК» - «Стимул», а также собственных программ (в рамках Порядка работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья).

3) 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.

4) Деятельность, связанная с услугами по подбору жилья, подбору ипотечного кредита и страхования гражданам.

5) 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».

6) 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.

## **2. Информация об органах управления Общества.**

Органами управления АО "Ипотечное агентство Югры" являются:

- **общее собрание акционеров;**

- **совет директоров, в составе:**

- 1) Председатель совета директоров – Цыганенко Руслан Алексеевич – Директор департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
- 2) Дудниченко Василий Сергеевич – Первый заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры – Заместитель председателя совета директоров.
- 3) Саваровская Диана Юрьевна – Первый заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
- 4) Мирошник Татьяна Викторовна – Заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
- 5) Макарова Елена Владимировна – не работающая;
- 6) Чепель Евгений Станиславович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»;
- 7) Охлопков Алексей Анатольевич - Генеральный директор АО «Государственная страховая компания «Югория»;
- 8) Косенко Михаил Владимирович – Директор департамента экономики и финансов АО «ГСК «Югория».
- 9) Соловьева Светлана Андреевна - Начальник управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

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

## **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. Решением Совета директоров от 26.02.2016г. (протокол № 7) одобрена сделка по заключению договора займа между АО «Ипотечное агентство Югры» и ООО «Микрорайон 45 дом 1». Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» - Займодавец  
ООО «Микрорайон 45 дом 1» - Заёмщик. Предмет сделки: Предоставление займа ООО «Микрорайон 45 дом 1». Размер займа с лимитом выдачи: 366 888 228,63 рублей. Процентная ставка по займу: 10,50% процентов годовых со дня, следующего за днем фактического предоставления суммы займа, по день возврата займа включительно. Срок возврата займа: 240 месяцев, считая с даты фактического предоставления суммы займа. Обеспечение исполнения Заёмщиком обязательств: залог Имуущества в силу закона; Имуущественное страхование (страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением Имуущества в наемном (арендном) доме.

2. Решением Совета директоров от 07.04.2016г. (протокол № 9) одобрена сделка по заключению мирового соглашения между АО «Ипотечное агентство Югры» и АО «СК «ВНСС» в рамках урегулирования задолженности по договору займа № 1627 от 04 марта 2013 года. Согласно мировому соглашению АО «СК «ВНСС» обязуется выплатить АО «Ипотечное агентство Югры»:

- 180 000 000 (сто восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек, задолженность по оплате основного долга в следующем порядке:

Сумму в размере 46 000 000 (сорок шесть миллионов) рублей, вырученных от реализации квартир, находящихся в залоге у АО «Ипотечное агентство Югры» в качестве обеспечения исполнения АО «СК «ВНСС» своих обязательств по договору займа от 4 марта 2013 года № 1627, в срок до 31 декабря 2016 года.

Сумму в размере 134 000 000 (сто тридцать четыре миллиона) рублей в срок до 30 мая 2017 года. Указанная сумма в размере 134 000 000 (сто тридцать четыре миллиона) рублей будет зачтена АО «СК «ВНСС» в счет оплаты договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов по адресу: г. Ханты-Мансийск ул. Рябиновая (ул. Югорская) №№ 3,5.

- проценты по договору займа, начисляемые на сумму основного долга, в размере 12,25% годовых в срок до 30 июня 2018 года.

3. Решением Совета директоров от 20.06.2016г. (протокол № 12) одобрены сделки:

По заключению договора между АО «Ипотечное агентство Югры» и АО «Строительная компания «ВНСС» по участию в долевом строительстве квартир, расположенных по адресу: город Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая (ул. Югорская), жилой дом № 3 (строительный адрес). Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» (Дольщик), АО «СК «ВНСС» (Застройщик). Предмет сделки - приобретение квартир в количестве 108 штук, из них - однокомнатных – 72 штуки, двухкомнатных – 36 штук. Общая площадь предлагаемых к выкупу квартир 4 242,06 кв.м. (без учета лоджий и балконов). Стоимость приобретения 1 кв.м составляет 57 316 рублей. Цена сделки: 243 137 910 (Двести сорок три миллиона сто тридцать семь тысяч девятьсот десять) рублей 96 копеек.

По заключению договора между АО «Ипотечное агентство Югры» и АО «Строительная компания «ВНСС» по участию в долевом строительстве квартир, расположенных по адресу: город Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая (ул. Югорская), жилой дом № 5 (строительный адрес). Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» (Дольщик), АО «СК «ВНСС» (Застройщик). Предмет сделки - приобретение квартир в количестве 126 штук, из них - однокомнатных – 108 штук, двухкомнатных – 18 штук. Общая площадь предлагаемых к выкупу квартир 4 516,65 кв.м. (без учета лоджий и балконов). Стоимость приобретения 1 кв.м составляет 57 316 рублей. Цена сделки: 258 876 311 (Двести пятьдесят восемь миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч триста одиннадцать) рублей 40 копеек.

4. Решением Совета директоров от 16.09.2016г. (протокол № 1) одобрена сделка по заключению дополнительного соглашения к соглашению от 05.08.2016г. о сотрудничестве и намерениях между АО «Ипотечное агентство Югры», ООО «Чехов Хаус» и Ханты-Мансийским отделением № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России» и дополнительного соглашения к соглашению от 05.08.2016г. о фондировании между АО

«Ипотечное агентство Югры» и Ханты-Мансийским отделением № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России». Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры», ООО «Чехов Хаус» и Ханты-Мансийское отделение № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России». Территория сделки: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова – ул. Островского – ул. Шевченко – ул. Маяковского (строительный адрес). Предмет сделки: гарантия выкупа квартир в количестве до 139 штук. Максимальная цена сделки: 249 761 583 (Двести сорок девять миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят три) рубля 84 копейки. Обеспечение сделки: размещение гарантийного депозита в Ханты-Мансийском отделении № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России», не более 62 440 395 (Шестьдесят два миллиона четыреста сорок тысяч триста девяносто пять) рублей 96 копеек, на срок не более чем до 28 сентября 2018 года.

5. Решением Совета директоров от 12.12.2016г. (протокол № 5) одобрена сделка по заключению Государственного контракта 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 (девяносто семь миллионов 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.

#### **4.2. Изменение в составе Совета директоров**

Протоколом годового общего собрания акционеров АО «Ипотечное агентство Югры» от 29 июня 2016 года № 1 был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

- 1) Цыганенко Руслан Алексеевич – Директор департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 2) Дудниченко Василий Сергеевич – Первый заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.
- 3) Саваровская Диана Юрьевна – Первый заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
- 4) Мирошник Татьяна Викторовна – Заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
- 5) Макарова Елена Владимировна – не работающая;
- 6) Чепель Евгений Станиславович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»;
- 7) Охлопков Алексей Анатольевич - Генеральный директор АО «Государственная страховая компания «Югория»;
- 8) Косенко Михаил Владимирович – Директор департамента экономики и финансов АО «ГСК «Югория».
- 9) Соловьева Светлана Андреевна - Начальник управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

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

- 1) Короткова Елена Михайловна – помощник первого заместителя Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

добавлен 1 член совета директоров:

1) Цыганенко Руслан Алексеевич – Директор департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Протоколом годового общего собрания акционеров АО «Ипотечное агентство Югры» от 29 июня 2016 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) Чусовитин Александр Владимирович – Главный бухгалтер АО «ГСК «Югория - Жизнь».

3) Бузин Александр Васильевич – заместитель директора юридического департамента АО «ГСК «Югория».

#### **4.3. Информация о реестродержателе и аудиторе**

На основании решения Совета директоров (Протокол №8 от 28.02.2017 года) для проведения ежегодного обязательного аудита по итогам 2016 года, утвержден аудитор Общества – ООО «Эрнст энд Янг».

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**

По состоянию на 31.12.2015 года 99,99999973203 % 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 26.02.2016г. (протокол № 7) одобрена сделка по заключению договора займа между АО «Ипотечное агентство Югры» и ООО «Микрорайон 45 дом 1». Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» - Займодавец  
ООО «Микрорайон 45 дом 1» - Заёмщик. Предмет сделки: Предоставление займа ООО «Микрорайон 45 дом 1». Размер займа с лимитом выдачи: 366 888 228,63 рублей. Процентная ставка по займу: 10,50% процентов годовых со дня, следующего за днем фактического предоставления суммы займа, по день возврата займа включительно. Срок возврата займа: 240 месяцев, считая с даты фактического предоставления суммы займа. Обеспечение исполнения Заёмщиком обязательств: залог Имущества в силу закона; Имущественное страхование (страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением Имущества в наемном (арендном) доме.

2. Решением Совета директоров от 07.04.2016г. (протокол № 9) одобрена сделка по заключению мирового соглашения между АО «Ипотечное агентство Югры» и АО «СК «ВНСС» в рамках урегулирования задолженности по договору займа № 1627 от 04 марта 2013 года. Согласно мировому соглашению АО «СК «ВНСС» обязуется выплатить АО «Ипотечное агентство Югры»:

- 180 000 000 (сто восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек, задолженность по оплате основного долга в следующем порядке:

Сумму в размере 46 000 000 (сорок шесть миллионов) рублей, вырученных от реализации квартир, находящихся в залоге у АО «Ипотечное агентство Югры» в качестве обеспечения исполнения АО «СК «ВНСС» своих обязательств по договору займа от 4 марта 2013 года № 1627, в срок до 31 декабря 2016 года.

Сумму в размере 134 000 000 (сто тридцать четыре миллиона) рублей в срок до 30 мая 2017 года. Указанная сумма в размере 134 000 000 (сто тридцать четыре миллиона) рублей будет зачтена АО «СК «ВНСС» в счет оплаты договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов по адресу: г. Ханты-Мансийск ул. Рябиновая (ул. Югорская) №№ 3,5.

- проценты по договору займа, начисляемые на сумму основного долга, в размере 12,25% годовых в срок до 30 июня 2018 года.

3. Решением Совета директоров от 20.06.2016г. (протокол № 12) одобрены сделки:

По заключению договора между АО «Ипотечное агентство Югры» и АО «Строительная компания «ВНСС» по участию в долевом строительстве квартир, расположенных по адресу: город Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая (ул. Югорская), жилой дом № 3 (строительный адрес). Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» (Дольщик), АО «СК «ВНСС» (Застройщик). Предмет сделки - приобретение квартир в количестве 108 штук, из них - однокомнатных – 72 штуки, двухкомнатных – 36 штук. Общая площадь предлагаемых к выкупу квартир 4 242,06 кв.м. (без учета лоджий и балконов). Стоимость приобретения 1 кв.м составляет 57 316 рублей. Цена сделки: 243 137 910 (Двести сорок три миллиона сто тридцать семь тысяч девятьсот десять) рублей 96 копеек.

По заключению договора между АО «Ипотечное агентство Югры» и АО «Строительная компания «ВНСС» по участию в долевом строительстве квартир, расположенных по адресу: город Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая (ул. Югорская), жилой дом № 5 (строительный адрес). Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры» (Дольщик), АО «СК «ВНСС» (Застройщик). Предмет сделки - приобретение квартир в количестве 126 штук, из них - однокомнатных – 108 штук, двухкомнатных – 18 штук. Общая площадь предлагаемых к выкупу квартир 4 516,65 кв.м. (без учета лоджий и балконов). Стоимость приобретения 1 кв.м составляет 57 316 рублей. Цена сделки: 258 876 311 (Двести пятьдесят восемь миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч триста одиннадцать) рублей 40 копеек.

4. Решением Совета директоров от 16.09.2016г. (протокол № 1) одобрена сделка по заключению дополнительного соглашения к соглашению от 05.08.2016г. о сотрудничестве и намерениях между АО «Ипотечное агентство Югры», ООО «Чехов Хаус» и Ханты-Мансийским отделением № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России» и дополнительного соглашения к соглашению от 05.08.2016г. о фондировании между АО «Ипотечное агентство Югры» и Ханты-Мансийским отделением № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России». Стороны сделки: АО «Ипотечное агентство Югры», ООО «Чехов Хаус» и Ханты-Мансийское отделение № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России». Территория сделки: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова – ул. Островского – ул. Шевченко – ул. Маяковского (строительный адрес). Предмет сделки: гарантия выкупа квартир в количестве до 139 штук. Максимальная цена сделки: 249 761 583 (Двести сорок девять миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот семьдесят три) рубля 84 копейки. Обеспечение сделки: размещение гарантийного депозита в Ханты-Мансийском отделении № 1791 Западно-Сибирского банка ПАО «Сбербанк России», не более 62 440 395 (Шестьдесят два миллиона четыреста сорок тысяч триста девяносто пять) рублей 96 копеек, на срок не более чем до 28 сентября 2018 года.

5. Решением Совета директоров от 12.12.2016г. (протокол № 5) одобрена сделка по заключению Государственного контракта 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 (девяносто семь миллионов 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.



## 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 в 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 утверждается 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 2016 год пояснения по статьям баланса, отчета о финансовых результатах представлены в виде таблиц и пояснений.

#### 3.1. Основные средства

Основные средства в течение 2016 года были приобретены посредством платы за них. Помимо этого на балансе Общества числятся основные средства, полученные в качестве имущественного взноса от единственного акционера на момент совершения сделки – АНО «Ипотечное агентство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» в 2010 году.

По состоянию на 31.12.2016 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

в тыс. рублях

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	2015	28 719	19 517	186	813	810	3 966	-	-	28 092	22 673
	2016	28 092	22 673	2 593	1 644	1 501	3 666	-	-	29 041	24 838
в том числе:											
<i>Здания, сооружения, в том числе неотделимые улучшения</i>	2015	9 189	5 636	-	298	297	903	-	-	8 891	6 242
	2016	8 891	6 242	100	1079	1079	648	-	-	7912	5811
<i>Машины и оборудование</i>	2015	14 405	9 607	186	54	52	2 764	-	-	14 537	12 319
	2016	14 537	12 319	2493	127	127	2804	-	-	16903	14996
<i>Транспортные средства</i>	2015	1 806	1 806	-	-	-	-	-	-	1 806	1 806
	2016	1 806	1 806	-	-	-	-	-	-	1 806	1 806
<i>Производственный и хозяйственный инвентарь</i>	2015	3 319	2 468	-	461	461	298	-	-	2 858	2 306
	2016	2 858	2 306	-	438	295	214	-	-	2420	2225
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	2015	14 795	1 558	-	7 352	1 018	491	-	-	7 443	1 031
	2016	7 443	1 031	-	-	-	247	-	-	7 443	1 278
в том числе:											
<i>квартиры в г.Югорске, сданные в аренду</i>	2015	14 795	1558	-	7 352	1 018	491	-	-	7 443	1 031
	2016	7 443	1 031	-	-	-	247	-	-	7 443	1 278

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

в тыс.рублях

Наименование показателя	за 2015 год	за 2016 год
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции – всего	89	2 515

### 3.2. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов числится остаточная стоимость исключительных прав на графические макеты, используемые на сайте ОАО «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:	2015	193	140	165	-	-	53	-	-	358	193
	2016	358	193	305	-	-	51	-	-	663	244
<i>Сайт «Ипотечное агентство Югры»</i>	2015	193	140	165	-	-	53	-	-	193	193
	2016	193	193							193	193
<i>Веб-сайт для размещения в сети Интернет</i>	2015	-	-	165	-	-	-	-	-	165	-
	2016	165	-	305	-	-	51	-	-	470	51

### 3.3. Арендованные помещения

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
п.Березово ул. Ленина д.12	Представительство в п.Березово	ПАО «Сбербанк России»	20,0 м2	75 368	-	75 368	0
город	Нефтеюганский	ПАО «Сбербанк	239,60	-	21 712	-	21 712



Нефтеюганск, мкр. 16А. строение 50	филиал	России					
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
<b>Итого по счету 001</b>				<b>97 717</b>	<b>21 712</b>	<b>75 368</b>	<b>44 061</b>

### 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 31.12.2015г.	Стоимость на 31.12.2016г.
1	4	4
Счет 97 «Прочие расходы будущих периодов» (Программное обеспечение (неисключительные права))	116	1 587
Счет 76.01.2 «Платежи по добровольному страхованию» (страхование жизни и страхование от несчастных случаев и болезни)	890	3
<b>Итого стр.1190 бухгалтерского баланса</b>	<b>1 006</b>	<b>1 590</b>

### 3.5. Финансовые вложения

Состав и движение финансовых вложений представлено в таблице ниже.

На 31.12.2016 года сумма сформированного резерва под обесценение финансовых вложений составила 6 945 тыс. рублей.

За 2016 год Обществом был сформирован резерв под обесценение финансовых вложений в размере 22 764 тыс. рублей. В течение 2016 года часть сформированного резерва в предыдущие отчетные периоды была восстановлена на прочие доходы в размере 95 759 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 6 945 тыс. рублей.

Виды финансовых вложений	Остаток на 01.01.16	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
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)	-	-	-	-	-
<i>Долгосрочная составляющая по вкладам в уставные капиталы других организаций</i>	<i>1 012 550</i>	<i>-</i>	<i>1 012 550</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 012 550</i>	<i>-</i>	<i>1 012 550</i>
<i>Долгосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>1 744 729</i>	<i>-</i>	<i>1 744 729</i>	<i>366 884</i>	<i>(314 483)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 797 130</i>	<i>-</i>	<i>1 797 130</i>
<i>Долгосрочная составляющая по депозитным вкладам (платежи задолженности ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>95 526</i>	<i>-</i>	<i>95 526</i>	<i>-</i>	<i>(95 526)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Краткосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>407 944</i>	<i>(79 939)</i>	<i>328 005</i>	<i>13 537</i>	<i>(61 593)</i>	<i>(22 765)</i>	<i>95 759</i>	<i>359 888</i>	<i>(6 945)</i>	<i>352 943</i>
<i>Краткосрочная составляющая депозитные вклады (платежи задолженности ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>229 000</i>	<i>-</i>	<i>229 000</i>	<i>-</i>	<i>(229 000)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>ИТОГО финансовые вложения</b>	<b>3 489 749</b>	<b>(79 939)</b>	<b>3 409 810</b>	<b>380 421</b>	<b>(700 602)</b>	<b>(22 765)</b>	<b>95 759</b>	<b>3 169 568</b>	<b>(6 945)</b>	<b>3 162 623</b>
<b>(стр.1150, 1240 бухгалтерского баланса)</b>										

Виды финансовых вложений	Остаток на 01.01.15	Резерв под обесценение ФВ на 01.01.15	Балансовая стоимость ФВ на 01.01.15	Инвестировано в 2015 году	Выбыло в 2015 году	Создан резерв под обесценение ФВ в 2015 году	Восстановлен резерв под обесценение ФВ в 2015 году	Остаток на 31.12.15	Резерв под обесценение ФВ на 31.12.15	Балансовая стоимость ФВ на 31.12.15
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)	1 185 786	(5 486)	1 180 300	17 070	(187 270)	(639)	149	1 015 586	(5 976)	1 009 610
Займы, выданные юридическим лицам	1 141 279	(28 169)	1 113 110	196 206	(200 398)	(45 794)	-	1 137 087	(73 963)	1 063 124
Депозитные вклады	95 526	-	95 526	229 000	-	-	-	324 526	-	324 526
<i>Долгосрочная составляющая по вкладам в уставные капиталы других организаций</i>	<i>1 012 550</i>	<i>-</i>	<i>1 012 550</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 012 550</i>	<i>-</i>	<i>1 012 550</i>
<i>Долгосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>1 764 922</i>	<i>-</i>	<i>1 764 922</i>	<i>179 807</i>	<i>(200 000)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 744 729</i>	<i>-</i>	<i>1 744 729</i>
<i>Долгосрочная составляющая по депозитным вкладам (платежи задолженности ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>95 526</i>	<i>-</i>	<i>95 526</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>95 526</i>	<i>-</i>	<i>95 526</i>
<i>Краткосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>562 143</i>	<i>(33 655)</i>	<i>528 488</i>	<i>33 469</i>	<i>(187 668)</i>	<i>(46 433)</i>	<i>149</i>	<i>407 944</i>	<i>(79 939)</i>	<i>328 005</i>
<i>Краткосрочная составляющая депозитные вклады (платежи задолженности ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>229 000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>229 000</i>	<i>-</i>	<i>229 000</i>
<b>ИТОГО финансовые вложения</b>	<b>3 435 141</b>	<b>(33 655)</b>	<b>3 401 486</b>	<b>442 276</b>	<b>(387 668)</b>	<b>(46 433)</b>	<b>149</b>	<b>3 489 749</b>	<b>(79 939)</b>	<b>3 409 810</b>
<b>(стр.1150, 1240 бухгалтерского баланса)</b>										

### 3.6. Запасы

Запасы в 2016 году представлены следующим образом:

(в тыс. рублях)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода
		себе-стоимость	поступления и затраты	выбыло		себе-стоимость
				себе-стоимость	себе-стоимость	
<b>Запасы - всего</b>	<b>2016 г.</b>	<b>129 655</b>	<b>133 525</b>	<b>254 572</b>		<b>8 609</b>
	<b>2015 г.</b>	<b>571 592</b>	<b>457 269</b>	<b>899 205</b>		<b>129 656</b>
в том числе:						
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2016г	735	5 017	4 475		1277
	2015г	1 528	3 537	4 330		735
Товары для перепродажи (квартиры)	2016 г.	123 152	4 250	124 258		3 144
	2015 г.	567 517	4 683	449 048		123 152
Товары отгруженные (квартиры, переход права собственности по которым к покупателю не зарегистрирован)	2016 г	5 768	124 258	125 839		4 189
	2015 г	2 547	449 048	445 827		5 769

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 31.12.2016 год имеет следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Категория	Год	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего дебиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с покупателями и заказчиками*	2016	-	13 735	13 735
	2015	-	17 705	17 705
Авансы выданные**	2016	-	1 089	1 089
	2015	-	1 302	1 302
Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию	2016	-	10 514	10 514
	2015	-	14 710	14 710

Задолженность персонала перед организацией	2016	-	74	74
	2015	-	2	2
Задолженность по начисленным процентам и пени по выданным займам***	2016	-	36 578	36 578
	2015	-	63 505	63 505
Задолженность участников по беспроцентным займам	2016	-	1 117	1 117
	2015	-	7 013	7 013
Задолженность банка по процентам от размещения на прочих депозитах	2016	-	7	7
	2015	-	2 967	2 967
Задолженность Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по финансированию мероприятий программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в 2014-2020 годах» на 2014-2016 годы за январь 2015 года	2016	-	-	-
	2015	-	318 355	318 355
Задолженность по договору участия в долевом строительстве АО "Строительная компания ВНСС"*****	2016	-	328 914	328 914
	2015	-	-	-
Прочие дебиторы****	2016	-	637	637
	2015	-	5 931	5 931
<b>ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)</b>	<b>2016</b>	<b>-</b>	<b>392 665</b>	<b>392 665</b>
	<b>2015</b>	<b>-</b>	<b>431 490</b>	<b>431 490</b>

\*Строка «Расчеты с покупателями и заказчиками» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2016 года был сформирован резерв на сумму 278 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность, в размере 352 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2016 году по расчетам с покупателями составила 151 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2015 года сумма резерва составляла 77 тыс. рублей.

\*\*Строка «Авансы выданные» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам, а именно по состоянию на 31.12.2016 года резерв был сформирован, исходя из норм принятой учетной политики, на сумму 118 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва дебиторская задолженность была списана, в размере 118 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2016 году по выданным авансам составила 111 тыс. рублей. Сумма резерва в 2015 году по данной строке составляла 111 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 31.12.2016 года составила 35 826 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет

резерва была списана дебиторская задолженность в размере 33 928 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва за 2016 год составила 377 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2015 года составила 2 275 тыс. рублей.

\*\*\*\*Строка «Прочие дебиторы» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. Сумма сформированного резерва на 31.12.2016 года составила 7 541 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность в размере 4 222 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2016 году по прочим дебиторам составила 65 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2015 составила 3 384 тыс. рублей.

Всего на 31.12.2015 года было сформировано резерва сомнительных долгов 5 847 тыс. рублей. В 2016 году за счет резерва было списано 357 тыс. рублей, 347 тыс. рублей восстановлено с отнесением на прочие доходы, было создано 38 620 тыс. рублей с отнесением на прочие расходы, всего на 31.12.2016 года сформировано резерва сомнительных долгов, на сумму 43 763 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 31.12.2016 года сформировался остаток в размере 328 914 тыс. рублей. Строительство домов осуществляется в рамках достигнутого мирового соглашения в рамках урегулирования задолженности по договору займа № 1627 от 04 марта 2013 года. Более подробно информация о сделках отражена в пунктах 4.1. и 4.5. главы №1 пояснительной записки.

### 3.8. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2016 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке и кассе Общества:

Наименование банка	(в тыс. рублях)	
	На 31.12.2015 года	На 31.12.2016 года
1	2	2
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк - Открытие (расчетный счет по хозяйственной деятельности)	961	1 544
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк - Открытие (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Доступное жилье молодым»)	17 547	-
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк Открытие (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов Севера»)	2	-
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк Открытие (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Ипотечное жилищное кредитование»)	3 235	-
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк (корпоративные счета)	4	-
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет по хозяйственной деятельности)	13	4
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Компенсация процентной ставки»)	-	8 059
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Доступное жилье молодым»)	2 277 432	371
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов Севера»)	358 821	-
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан»)	433 600	17 518
«Запсибкомбанк» ОАО	1	1

Филиал Банка ГПБ (АО) в г. Сургуте	100 001	4
Денежные средства в кассах	2	9
<b>Итого денежных средств</b>	<b>3 191 619</b>	<b>27 511</b>
<b>Денежные эквиваленты, в том числе:</b>	<b>348 991</b>	<b>672 185</b>
<b>Денежные средства, размещенные на депозитных счетах, в том числе:</b>	<b>348 991</b>	<b>672 185</b>
«Запсибкомбанк» ОАО	226 990	96 660
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк	122 000	-
Филиал «Западно-Сибирский» ПАО Ханты-Мансийский банк Открытие	-	283 600
АО «Россельхозбанк»	-	113 800
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (валютный депозит в долларах США), в том числе:		178 126
- в валюте (\$ USD)		2 937
<b>ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)</b>	<b>3 540 609</b>	<b>699 697</b>

### 3.9. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2016 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 46 424 тыс. руб., и нераспределенную прибыль в размере 343 390 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

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

#### Собственные акции

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

### 3.10. Дивиденды

По результатам 2015 года по обыкновенным акциям АО «Ипотечное агентство Югры», на основании решения акционеров, принятого на годовом собрании 29.06.2016 года, дивиденды в 2016 году не выплачивались.

В 2015 году на основании решения акционеров, принятого на годовом общем собрании 30.06.2015 года (Протокол №1), дивиденды за 2014 год не выплачивались.

### 3.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2016 год имеет следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Категория	Год	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего Кредиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2016	-	2 035	2 035
	2015	-	1 365	1 365
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2016	-	11 345	11 345
	2015	-	11 023	11 023
Задолженность организации перед персоналом	2016	-	6	6
	2015	-	69	69
Авансы, полученные от покупателей	2016	-	3 321	3 321
	2015	-	3 759	3 759
Задолженность неиспользованных средств в связи с окончанием срока действия Государственного Контракта 66-ГК	2016	-	21 840	21 840
	2015	-	-	-
Задолженность перед участниками мероприятия «Обеспечение жильем молодых семей, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»	2016	-	-	-
	2015	-	301 686	301 686
Задолженность перед участниками мероприятия «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов Севера в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре»	2016	-	-	-
	2015	-	19 765	19 765
Прочие кредиторы	2016	-	2 766	2 766
	2015	-	2 091	2 091
<b>ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)</b>	<b>2016</b>	-	<b>41 313</b>	<b>41 313</b>
	<b>2015</b>	-	<b>339 758</b>	<b>339 758</b>

### 3.12. Доходы будущих периодов

В составе доходов будущих периодов отражен остаток по основным средствам стоимостью более 20 тысяч рублей, полученным безвозмездно в качестве имущественного



взноса в 2010 году от АНО «Ипотечное агентство Ханты-Мансийского автономного округа-Югры». Остаток средств, отраженный в составе доходов будущих периодов уменьшается по мере начисления амортизации по данным объектам с одновременным отражением доходов в Отчете о финансовых результатах.

### 3.13. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2016 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 2016 года;
- на возврат комиссии, оплаченной ранее заемщиками по договору ипотечного займа.

Оценочные обязательства имеют следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Наименование Обязательства	Период	Остаток на начало	Признано за период	Погашено за период	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец
1	2	3	4	5	6	8
На оплату ежегодных отпусков	2016	5556	13 309	13 577	-	5288
	2015	4 093	12 296	10 833	-	5 556
На выплату вознаграждения по итогам 4 квартала	2016	2 992	24 741	24 022	-	3 711
	2015	9 045	11 597	17 651	-	2 991
На возврат комиссии по ипотечным займам	2016	322	-	322	-	-
	2015	322	-	-	-	322
<b>Итого</b>	<b>2016</b>	<b>8 870</b>	<b>38 050</b>	<b>37 921</b>	<b>-</b>	<b>8 998</b>
	<b>2015</b>	<b>13 460</b>	<b>23 894</b>	<b>28 484</b>	<b>-</b>	<b>8 870</b>

### 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 31.12.2016 года, в связи с окончанием государственного контракта №66ГК, остаток средств отсутствует.

### 3.15. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2016 года на забалансовых счетах числятся:

- Арендованные основные средства (счет 001) на сумму 44 061 тыс. рублей;
- Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов (счет 007) на сумму 735 тыс. рублей;
- Обеспечение обязательств и платежей полученные (счет 008) на сумму 2 824 517 тыс. рублей, в том числе в виде залога в пользу Общества 2 609 781 тыс. рублей, в виде поручительств 214 736 тыс. рублей;
- Обеспечение обязательств и платежей выданные (счет 009) на сумму 564 883 тыс. рублей, в том числе в виде поручительств – 469 358 тыс. рублей;

- Нематериальные активы, полученные в пользование (сч.012) на сумму 8 094 тыс. рублей;
- Обязательства по компенсации процентной ставки (сч.014) на сумму 27 100 039 тыс. рублей;
- Обязательства по накопительной ипотеке (сч.015) на сумму 7 646 тыс.рублей.

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

По состоянию на 31.12.2016 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	2016	2 979 372	5 985	375 576	2 609 781
	2015	3 198 554	16 462	235 644	2 979 372
Поручительство	2016	214 736	-	-	214 736
	2015	471 858	-	257 122	214 736
Безотзывной аккредитив	2016	1 788	-	1 788	-
	2015	-	1 788	-	1 788
<b>Всего обеспечения обязательств</b>	<b>2016</b>	<b>3 195 896</b>	<b>5 985</b>	<b>377 364</b>	<b>2 824 517</b>
	<b>2015</b>	<b>3 670 412</b>	<b>18 250</b>	<b>492 766</b>	<b>3 195 896</b>

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».

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	2016	32 771 882	-2 112 170	3 559 673	27 100 039
	2015	38 368 100	-1 717 283	3 878 935	32 771 882

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:

<b>Вид обеспечения</b>	<b>Год</b>	<b>Остаток на начало периода</b>	<b>Поступило</b>	<b>Выбыло</b>	<b>Остаток на конец периода</b>
Залог, обеспечивающий исполнение обязательств	2016	95 525	-	-	95 525
	2015	596 259	-	500 734	95 525
Поручительство	2016	482 950	12 505	26 097	469 358
	2015	467 365	624 533	608 948	482 950
<b>Всего обеспечения обязательств выданных</b>	<b>2016</b>	<b>578 475</b>	<b>12 505</b>	<b>26 097</b>	<b>564 883</b>
	<b>2015</b>	<b>1 063 624</b>	<b>624 533</b>	<b>1 109 682</b>	<b>578 475</b>

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 31.12.2016 года и на дату составления отчетности Общество не привлекалось к исполнению обязательств по указанным договорам, в связи с отсутствием оснований для привлечения.

## ГЛАВА №4 ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

### 4.1. Доходы по обычным видам деятельности

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

(в тыс.рублях)		
Наименование показателя	2016	2015
1	2	3
Выручка от начисленных процентов по договорам льготных жилищных займов, договорам ипотечных займов, договорам займов в том числе	185 425	182 283
<i>Проценты по займам</i>	<i>185 386</i>	<i>182 137</i>
<i>Доходы от превышения фактической стоимости финансового актива над оценочной стоимостью**</i>	<i>39</i>	<i>146</i>
Выручка от реализации мероприятий по государственному контракту	115 334	121 324
Выручка от рекламной деятельности	345	432
Выручка от взаимодействия со страховыми компаниями	266	142
Выручка от реализации квартир	131 121	471 938
Выручка от сдачи жилых помещений в аренду	414	1 238
Выручка от оказания услуг «Ипотечный консультант»	2 836	4 036
Выручка от оказания услуг по продаже жилья	42 600	33 940
Выручка от управления дочерними организациями	462	655
Выручка по операциям франшизы	15	-
Выручка по Гарант сбыту	123	-
Прочая реализация, не имеющая системной основы	2	8
<b>ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах):</b>	<b>478 943</b>	<b>815 996</b>

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

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

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

(в тыс.рублях)		
Элементы затрат	2016 год	2015 год
1	2	3
Материальные затраты	2 653	2 213
Затраты на оплату труда, в том числе:*	187 693	169 896
<i>Оценочные обязательства по заработной плате и вознаграждению</i>	<i>36 379</i>	<i>23 894</i>
<i>Отчисления на социальные нужды</i>	<i>26 431</i>	<i>26 907</i>
Амортизация	3 964	4 488
Аренда имущества, оборудования, земли	16 969	17 343

Коммунальные расходы, электроэнергия	1 859	5 112
Командировочные расходы	895	834
Налоги	322	189
Расходы, связанные с учетом финансовых активов (превышение оценочной стоимости финансовых активов над фактическими остатками по договорам займов) **	2 429	3 280
Расходы, связанные с обслуживанием займов	754	3 181
Услуги связи	4 655	5 326
Расходы, связанные с реализацией квартир	125 935	445 974
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и др.)	15 710	11 705
<b>ИТОГО (стр. 2120, 2220 отчета о финансовых результатах):</b>	<b>363 838</b>	<b>669 541</b>

\*Расходы на оплату труда по сравнению с 2015 годом увеличились в связи с выплатами, связанными с расторжениями трудовых договоров по соглашению сторон.

\*\* 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:

(в тыс. рублях)

Элементы доходов	2016 год	2015 год
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам депозитам	76 420	75 848
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	700	1 407
Прочие доходы, в том числе:	169 712	176 149
<i>Дивиденды от дочерней организации</i>	3 895	-
<i>Доходы, связанные с продажей валюты</i>	-	121 185
<i>Курсовые разницы, по активам, выраженным в иностранной валюте</i>	68 217	42 623
<i>Отклонения от курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса</i>	-	660
<i>Доходы, связанные с реализацией основных средств (доходные вложения в материальные ценности)</i>	-	8 177
<i>Отчисления в оценочные резервы</i>	96 572	
<i>Прочие доходы</i>	1 028	3 504
<b>ИТОГО (сумма строк 2310, 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):</b>	<b>246 832</b>	<b>253 404</b>

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

(в тыс. рублях)

Элементы расходов	2016 год	2015 год
1	2	3
Пени, штрафы, неустойки, в том числе за нарушение условий хозяйственных договоров	450	311
Дебиторская, депонентская задолженность с истекшим сроком давности,	6	31

в том числе нереальная для взыскания		
Выплаты персоналу, не включаемые в состав расходов по обычным видам деятельности (в том числе материальная помощь)	349	214
Госпошлина	433	838
Комиссия банка	209	1 037
Расходы, возникшие в результате судебных решений	67	142
Прочие расходы	2 615	5 599
Безвозмездное распространение журнала «Югра-Недвижимость»	-	66
Резервы под обесценение финансовых вложений	22 764	46 433
Резервы по сомнительным долгам	38 619	981
Отклонения от курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	7 125	-
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	142	1
Расходы, связанные с выбытием ОС (доходные вложения в материальные ценности)	-	6 333
Проценты к уплате	-	14 728
Курсовые разницы, по активам, выраженным в иностранной валюте	84 021	6 728
Расходы, связанные с продажей (покупкой) валюты	-	120 703
<b>ИТОГО (стр.2350 отчета о финансовых результатах):</b>	<b>156 800</b>	<b>204 115</b>

#### 4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде 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.

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.

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.

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**

Расчет текущего налога (ТН) на прибыль, 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	2016	2015
1	2	3
Текущий налог на прибыль	(34 337)	(49 350)
<b>ИТОГО (стр.2410 ОФР):</b>	<b>(34 337)</b>	<b>(49 350)</b>

#### 4.10. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2016 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2016 год представлен в таблице:

(в тыс. рублях)

Показатели для расчета	Период	Сумма
1	2	3
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	2016	183 420
	2015	46 465
Выплаченные дивиденды Акционеру	2016	-
	2015	-
Отчисления из прибыли в резервный фонд, на основании решения годового собрания акционеров	2016	(7 120)
	2015	(5 446)
Чистая прибыль отчетного периода	2016	167 090
	2015	142 402
<b>Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса</b>	<b>2016</b>	<b>343 391</b>
	<b>2015</b>	<b>183 420</b>

#### 4.11. Чистая прибыль в 2016 году

Чистая прибыль 2016 года составила 167 090 тыс. рублей, тогда как в 2015 году прибыль составила 142 402 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим периодом чистая прибыль увеличилась на 15%.

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

1. Обществом восстановлена сумма резерва под обесценение финансовых вложений (заем АО «СК «ВНСС») в сумме 95 753 тыс. рублей 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.
2. Руководствуясь принципом осмотрительности (осторожности) при оценке дебиторской задолженности, было принято решение о создании резерва по сомнительной задолженности на величину процентов не обеспеченных залогом по договору займа АО «СК «ВНСС» в размере 33 342 061,36 рублей.

#### 4.12. Информация о величине базовой прибыли на акцию.

Величина базовой прибыли на акцию за 2015 год составляла 0,038 рублей.

Величина базовой прибыли на акцию за 2016 год составила 0,044 рублей. Она рассчитана по формуле: ЧП 2016г / КВОИА, где

ЧП 2016г – чистая прибыль 2016г 167 090 258,79 рублей (строка 2400 ОФР)

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

По сравнению с 2015 годом прибыль на акцию увеличилась в 1,18 раза.



Стратегией развития АО «Ипотечное агентство Югры» до 2020 года показатель чистой прибыли, с учетом дочерних компаний Общества, на 2016 год утвержден в размере 160 000 тыс. рублей, при этом фактическая прибыль за 2016 года составила 171 489 тыс. рублей, что больше планового показателя на 7%., в том числе:

- Чистая прибыль АО «Ипотечное агентство Югры» - 167 090 тыс. рублей.
- Совокупная чистая прибыль дочерних компаний АО «Ипотечное агентство Югры» - 4 399 тыс. рублей (не аудировано). Подробная информация о чистой прибыли в разрезе дочерних компаний представлена в таблице №8 главы №5 пояснительной записки.

## ГЛАВА №5 ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

### 5.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2016 года по 31.12.2016 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 с 29.06.2016г., Председатель Совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
2	Дудниченко Василий Сергеевич- первый заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа- Югры	Член Совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры». 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». 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 АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
5	Короткова Елена Михайловна- помощник первого заместителя Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» до 29.06.2016г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
6	Макарова Елена Владимировна	Член Совета	Нет

	– не работающая	Директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	
7	Охлопков Алексей Анатольевич - генеральный директор АО "Государственная страховая компания "Югория"	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
8	Косенко Михаил Владимирович – директор департамента экономики и финансов АО "Государственная страховая компания "Югория"	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
9	Соловьева Светлана Андреевна - Начальник управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
10	Чепель Евгений Станиславович – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. Выплаты по трудовому договору.
11	Акционерное общество "Государственная страховая компания "Югория" (АО "ГСК "Югория")	99,99999973203 % акций АО «Ипотечное агентство Югры» находятся в собственности АО «ГСК «Югория». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №1.
12	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 01.01.2016 года по 31.12.2016 года Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №2.
13	Общество с ограниченной	100% доли в уставном	Да. В отчетном периоде

	ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	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.	Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №4.
14	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1»	100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 260 700 000. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №5.
15	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.
16	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	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №7.

уставный капитал  
оплачен полностью.  
Общество  
контролирует или  
оказывает на него  
значительное  
влияние.

---

**Организации, входящие в группу лиц, которые контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом (АО «ГСК «Югория»).**

---

17	Акционерное общество "ГСК "Югория-Жизнь"	0,000000026797 % акций АО «Ипотечное агентство Югры» находятся в собственности АО «ГСК «Югория – Жизнь». Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». 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.
18	Закрытое акционерное общество «Манойл»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Лицо, в котором АО «ГСК «Югория» имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосующих акций.	Нет
19	Открытое акционерное общество «Курорты Югры»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Лицо, в котором АО «ГСК «Югория» имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосующих акций.	Нет

---

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

Таблица 1

вид операций	основание	условия				сумма (тыс. руб)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчете в	иное	
<b>Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе</b>						<b>52 149</b>
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	-	37
Предоставление поручительства для АО «ГСК «Югория»	Договор №3740 от 22.12.2016 года	247	Единовременно	безналичный расчет		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.	52 107
<b>Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:</b>						<b>4 656</b>
Страхование имущества	Договор страхования имущества от 16.04.2015 года 06-00063-05-К/15 Срок страхования с 15.05.2015 года по 14.05.2016 года.	2	единовременный платеж	безналичный расчет	-	1
	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		1
	Договор страхования имущества от 05.08.2015 06-000664-37/15/2993 Срок страхования с 01.09.2015 года по 31.07.2016 года.	53	единовременный платеж	безналичный расчет		20
	Договор страхования имущества от 14.04.2015 04(7)-000005-37/15/2812. (КАСКО) Срок страхования с 28.04.2015 по 27.04.2016	90	единовременный платеж	безналичный расчет		28

	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	48
	Договор страхования имущества от 14.04.2015 85-37/15-ОСАГО. Срок страхования с 27.04.2015 по 26.04.2016	9	единовременный платеж	безналичный расчет	9
	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	9
Страхование от несчастных случаев и болезней	Договор №12--000072-37/14 от 04.08.2014 Срок страхования с 08.08.2014 по 04.03.2017 года	29	единовременный платеж	безналичный расчет	13
	Договор №01-0000074-37/14 от 04.08.2014 Срок страхования с 08.08.2014 по 04.03.2017 года	29	единовременный платеж	безналичный расчет	11
	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	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	11
	Договор №12--000073-37/14 от 04.08.2014. Срок страхования с 08.08.2014 по 04.03.2017 года	29	единовременный платеж	безналичный расчет	3
	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	9
	Договор №12-000014-37/16 от 20.03.2014. Срок страхования с 08.08.2014 по	22	единовременный платеж	безналичный расчет	7

	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	7
	Договор №12-000012-37/14 от 17.03.2014. Срок страхования с 19.03.2014 по 01.03.2017 года	55	единовременный платеж	безналичный расчет	19
Добровольное медицинское страхование	Договор №23-000084-37/11-1118 от 29.12.2011 года. Срок страхования с 28.12.2015 по 27.12.2016 года	4 443	До 25.02.2016 – 740 тыс. рублей; До 25.04.2016 – 740 тыс. рублей; До 25.06.2016 – 740 тыс. рублей; До 25.08.2016 – 740 тыс. рублей; До 25.10.2016 – 740 тыс. рублей; До 25.12.2016 – 740 тыс. рублей.	безналичный расчет	4 443

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

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности по операциям, связанным с оказанием услуг по привлечению клиентов с АО «Государственная страховая компания «Югория» в размере 1 тыс. рублей;

- остаток страховых премий, подлежащих равномерному признанию в составе расходов Общества в течение срока действия договоров страхования. Общая сумма остатков страховых премий на отчетную дату составила 56 тыс. рублей.

Сумма остатка финансовых вложений в виде непогашенного займа на 31.12.2016 года составляет 636 279 тыс. рублей, в том числе долгосрочная составляющая 561 279 тыс. рублей, краткосрочная – 75 000 тыс. рублей. Относительная величина остатка задолженности по займу, выданному АО «Государственная страховая компания «Югория» к величине финансовых вложений составляет 20% (636 279 / 3 169 569), при этом долгосрочная составляющая – 20% (561 279/2 809 684), краткосрочная составляющая – 21% (75 000/359 884).

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

В 2016 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 31.12.2016 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

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

Таблица 2

вид операций	основание	условия				сумма (тыс. руб)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное	



<b>Доходы, отраженные в составе выручки</b>						<b>0,00</b>
<b>Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:</b>						<b>156</b>
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	-	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 ОАО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2016 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 31.12.2016 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

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

Таблица 3

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов) сумма (тыс. руб)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	
<b>Доходы, отраженные в составе выручки</b>						<b>0,00</b>
<b>Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:</b>						<b>161</b>
Страхование жизни	Договор страхования № 02-000046-37/14-2412 от 10.09.2014. Период страхования с 23.09.2014 по 22.09.2017	57	единовременный платеж	безналичный расчет	-	33
	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	-	19

Договор страхования № 01-000004-37/11 от 20.10.2014. Период страхования с 19.11.2014 по 18.11.2017	69	единовременный платеж	безналичный расчет	-	43
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	-	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	-	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

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 227 тыс. рублей.

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

В 2015 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 31.12.2015 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

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

Таблица 4

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное	сумма (тыс. руб)
<b>Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе</b>						<b>102</b>
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	102

управляющей  
организацией от  
22.04.2014 года

<b>Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:</b>	<b>3 895</b>
Дивиденды за 2015 год	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 31.12.2016 года 19 636 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения;

- 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» 10.01.2017 года;

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

В 2016 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 31.12.2016 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

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

Таблица 5

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное	сумма (тыс. руб)
<b>Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе</b>						<b>20 487</b>
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
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.	20 385

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 31.12.2016 года 16 127 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения;

- 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» 10.01.2017 года.

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

В 2016 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 31.12.2016 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 31.12.2016 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2016 года составляет 192 161 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2017 года) – 4 050 тыс. рублей. За 2016 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 году между ООО «Микрорайон 45 дом 1» и Обществом:

Таблица 6

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное	сумма (тыс. руб)
<b>Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе</b>						<b>15 886</b>
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	-	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	безналичный расчет	процентная ставка – 10,5% годовых.	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 31.12.2016 года составляет 47 660 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения. При этом ожидается, что фактически указанная задолженность будет погашена до 31.12.2016 года;

- 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» 10.01.2017 года.

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

В 2016 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 31.12.2016 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 31.12.2016 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2016 года составляет 364 285 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2017 года) – 6 263 тыс. рублей. За 2016 год ООО «Микрорайон 45 дом 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

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

Таблица 7

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	сумма (тыс. руб)
<b>Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе</b>						<b>203</b>
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	-	203

#### 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

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

- задолженность по заемным средствам, полученным от ООО «Рябиновая дом 1» на 31.12.2016 года составляет 25 955 тыс. рублей. Срок возврата заемных средств до 31.07.2020 года, с условиями досрочного погашения;

- 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 20 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена со стороны «Рябиновая дом 1» 10.01.2017 года.

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

В 2016 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 31.12.2016 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

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)

<b>Краткосрочные вознаграждения</b>	<b>Суммы, выплаченные в течение отчетного периода (2016 года)</b>	<b>Суммы, подлежащие выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты (в 2017 году)</b>
1	2	3
Оплата труда за отчетный период (включая вознаграждения, предусмотренные трудовыми договорами)	26 259	28 215
Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	5 139	5 417
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	3 566	3 255
Добровольное медицинское страхование в пользу основного управленческого персонала и страхование от несчастных случаев и болезней		-
Прочие платежи в пользу основного управленческого персонала (проезд в льготный отпуск, аренда жилья и прочее)	57	50
<b>ВСЕГО</b>	<b>35 021</b>	<b>36 667</b>

С управленческим персоналом заключены трудовые договоры, в которых предусмотрены долгосрочные вознаграждения за увеличение стоимости собственного капитала и его дочерних компаний в среднесрочной перспективе. На отчетную дату сумма долгосрочного вознаграждения достоверно не может быть определена, но при этом максимальный размер выплат управленческому персоналу может составить до 5% от суммы прироста собственного капитала, определяемого как разность раздела «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса на начало и конец периода, увеличенная на сумму дивидендов начисленных за период капитализации.

Возможный срок выплаты – 2017 год.

## ГЛАВА № 6

### ПОЯСНЕНИЯ О НАРУШЕНИИ ТОЖДЕСТВЕННОСТИ МЕЖДУ СТАТЬЯМИ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

#### Отчет о финансовых результатах

Расхождения по строке 2120, 2220 в столбце 5 «за Январь-Декабрь» за 2015 и 2016 год в отчете о финансовых результатах вызвано корректировками управленческих расходов. В 2015 году сумма управленческих расходов в отчете о финансовых результатах отражена в составе себестоимости продаж.

(тыс. рублях)

Показатель	Номер строки	Данные по состоянию на 31.12.2015 года	Данные по состоянию на 01.01.2016 года
Себестоимость продаж	2120	(669 541)	(572 262)
Управленческие расходы	2220	-	(97 279)

#### Отчет о движении денежных средств

Расхождения по строке 4110, 4111, 4120, 4121, 4125, 4220, 4221 в столбце 4 «за аналогичный период предыдущего года» за 2015 и 2016 год в отчете о движении денежных средств вызвано корректировками на суммы НДС, поступившего за оказанные работы услуги и перечисленного поставщикам товаров, работ, услуг. В 2015 году суммы поступлений и перечислений указаны в отчете о движении денежных средств с учетом налога на добавленную стоимость.

(тыс. рублях)

Показатель	Номер строки	Данные по состоянию на 31.12.2015 года	Данные по состоянию на 01.01.2016 года
Поступления - всего, в том числе:	4110	4 481 809	4 452 031
от продажи продукции, товаров работ	4111	694 628	664 850
Платежи - всего, в том числе:	4120	(775 335)	(745 586)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(58 417)	(54 453)
прочие налоги	4125	(32 164)	(6 379)
Платежи - всего, в том числе:	4220	(212 887)	(212 858)
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(190)	(161)

## 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.

«18» мая 2017 года