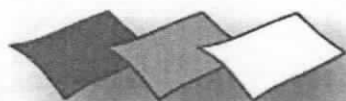


Член Аудиторской Палаты России
Член Омской Коллегии Оценщиков



ИНВЕСТ АУДИТ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Аудиторская компания ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ»
Адрес: 644024, г. Омск, ул. Щербанева, 25, офис 603
Телефон/факс: (3812) 51-04-71, 51-04-86

www.investaudit.ru
investaudit@bk.ru

Аудиторское заключение

Адресат:

Акционерам открытого акционерного общества «Ипотечное агентство Югры», иным пользователям отчетности

Аудируемое лицо:

Наименование: Открытое акционерное общество «Ипотечное агентство Югры»

Сокращенное наименование: ОАО «Ипотечное агентство Югры»

Основной государственный регистрационный номер: 1098601001289

Место нахождения: Российская Федерация, 628007, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29

Аудитор:

Наименование: Закрытое акционерное общество «ИНВЕСТАУДИТ»

Основной государственный регистрационный номер: 1025500742607

Место нахождения: Россия, 644043, г. Омск, ул. Щербанёва, д. 25

Является членом: Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России» (СРО НП АПР)

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ): 10201000926

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности
ОАО «Ипотечное агентство Югры» за 2013 год, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2013 года;
- отчета о финансовых результатах за 2013 год;
- отчета об изменениях капитала за 2013 год;
- отчета о движении денежных средств за 2013 год;
- пояснений к бухгалтерской отчетности за 2013 год.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской отчетности.

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «Ипотечное агентство Югры» по состоянию на 31 декабря 2013 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2013 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

«25» февраля 2014 года.

Заместитель генерального директора
по аудиту ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ»
(на основании доверенности генерального директора ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ» Амелина Олега
Александровича от 06.05.2013 №16)



Сверлова Ольга Витальевна

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2013 г.

Организация ОАО "Ипотечное агентство Югры"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Предоставление кредитов

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Студенческая ул, дом № 29

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

Коды		
0710001		
31	12	2013
62006527		
8601038839		
65.22		
12247	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2	Нематериальные активы	1110	105	158	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	8 412	6 959	9 786
3.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	13 729	14 221	14 713
3.6	Финансовые вложения	1170	1 730 028	1 172 105	1 957 739
4.7	Отложенные налоговые активы	1180	2 496	2 774	1 854
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	527	303	338
	Итого по разделу I	1100	1 755 297	1 196 520	1 984 430
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.6	Запасы	1210	4 442	8 241	3 520
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1	-	1
3.7	Дебиторская задолженность	1230	160 911	42 350	155 115
3.7	в том числе: дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	1231	5 896	1 120	-
3.7	дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	1232	155 015	41 230	155 115
3.7	в составе которой задолженность по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома в г.Нефтеюганске	12321	123 258	-	-
3.6	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 153 504	278 396	298 829
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 210 798	2 678 887	1 833 234
	в том числе: целевые средства	1251	61	60 175	220 881
	Прочие оборотные активы	1260	531	649	1 641
	Итого по разделу II	1200	2 530 187	3 008 523	2 292 340
	БАЛАНС	1600	4 285 484	4 205 043	4 276 770



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.9	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 731 782	3 731 782	3 731 782
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.9	Резервный капитал	1360	24 857	19 949	17 697
4.12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	508 331	362 694	281 288
	Итого по разделу III	1300	4 264 970	4 114 425	4 030 767
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
4.8	Отложенные налоговые обязательства	1420	660	529	547
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	660	529	547
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.11	Кредиторская задолженность	1520	11 017	20 715	12 764
3.12	Доходы будущих периодов	1530	135	309	1 121
3.13	Оценочные обязательства	1540	8 639	10 583	7 484
3.14	Прочие обязательства	1550	63	58 482	224 087
	в том числе: целевые средства	1551	63	58 482	224 087
	Итого по разделу V	1500	19 854	90 089	245 456
	БАЛАНС	1700	4 285 484	4 205 043	4 276 770



Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений
Станиславович
(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

Чижарова
(подпись)

Чижарова Светлана
Александровна
(расшифровка/подпись)



24 февраля 2014 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2013г.

Организация ОАО "Ипотечное агентство Югры"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Предоставление кредитов

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 ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

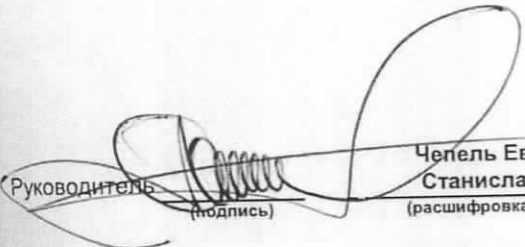
Коды		
0710002		
31	12	2013
62006527		
8601038839		
65.22		
12247	16	
384		

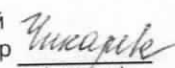
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
4.1	Выручка	2110	290 960	374 645
4.2	Себестоимость продаж	2120	(251 876)	(356 119)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	39 084	18 526
	Коммерческие расходы	2210	(505)	(340)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	38 579	18 186
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.3	Проценты к получению	2320	213 439	176 087
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.3	Прочие доходы	2340	2 049	273 110
	в том числе:			
4.3	доходы от реализации закладных	2341	-	271 699
4.3	Прочие расходы	2350	(23 468)	(334 099)
	в том числе:			
4.3	расходы от реализации закладных	2351	-	270 537
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	230 599	133 284
4.4	Текущий налог на прибыль	2410	(50 413)	(35 268)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(4 554)	(7 612)
4.6	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(131)	50
4.5	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(129)	948
	Прочее	2460	67	(856)
	в том числе:			
	Корректировка налога на прибыль за предыдущие отчетные периоды	2461	215	(795)
	Погашена сумма отложенного налогового актива, в связи с выбытием ОС	2462	(148)	-
4.11	Чистая прибыль (убыток)	2400	179 993	98 158



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
	СПРАВОЧНО			
	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	-	-
4.11	Совокупный финансовый результат периода	2500	179 993	98 158
4.12	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-




 Руководитель (подпись)
 Чепель Евгений
 Станиславович
 (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер 
 (подпись)



24 февраля 2014 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2013г.**

Коды	
0710003	
31	12 2013
62006527	
8601038839	
65.22	
12247	16
384	

Форма по ОК/Д

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **ОАО "Ипотечное агентство Югры"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Предоставление кредитов**

Организационно-правовая форма / форма собственности

открытое акционерное общество / частная собственность

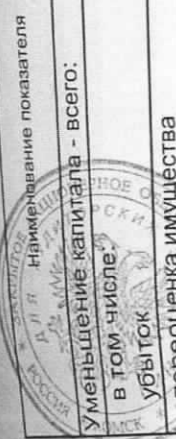
Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2011 г.	3100	3 731 782	-	-	17 697	281 288	4 030 767
Увеличение капитала - всего: за 2012 г.	3210	-	-	-	-	98 158	98 158
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	98 158	98 158
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
3220	-	-	-	-	(14 500)	(14 500)
3221	X	X	X	X	-	-
3222	X	X	-	X	-	-
3223	X	X	-	X	-	-
3224	-	-	-	X	-	-
3225	-	-	-	X	-	-
3226	-	-	-	-	-	-
3227	X	X	X	X	(14 500)	(14 500)
3230	X	X	-	-	-	X
3240	X	X	X	2 252	(2 252)	X
3200	3 731 782	-	-	19 949	362 694	4 114 425
3310	-	-	-	-	179 993	179 993
3311	X	X	X	X	179 993	179 993
3312	X	X	-	X	-	-
3313	X	X	-	X	-	-
3314	-	-	-	X	X	-
3315	-	-	-	X	-	-
3316	-	-	-	-	-	-
3320	-	-	-	-	(29 448)	(29 448)
3321	X	X	X	X	-	-
3322	X	X	-	X	-	-
3323	X	X	-	X	-	-
3324	-	-	-	X	-	-
3325	-	-	-	X	-	-
3326	-	-	-	-	-	-
3327	X	X	X	X	(29 448)	(29 448)
3330	X	X	-	-	-	X
3340	X	X	X	4 908	(4 908)	X
3300	3 731 782	-	-	24 857	508 331	4 264 970



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2012 г.		
		На 31 декабря 2011 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	4 030 767	98 158	(14 500)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	4 030 767	98 158	(14 500)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	281 288	98 158	(16 752)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	281 288	98 158	(16 752)
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 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
Чистые активы	3600	4 265 105	4 114 734	4 031 888



Чикарева Светлана
Александровна
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер *Чикарева*
(подпись)

Черель Евгений
Станиславович
(расшифровка подписи)

Руководитель *Черель*
(подпись)

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2013г.**

Организация ОАО "Ипотечное агентство Югры"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Предоставление кредитов
 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 ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2013
62006527		
8601038839		
65.22		
12247	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	950 462	1 524 731
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	191 120	273 181
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 338	1 079
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
погашение от заемщиков основного долга, процентов, пени	4114	420 146	810 229
поступление процентов по депозитным счетам	4115	229 557	165 628
поступление от реализации закладных	4116	-	271 699
поступление денежных эквивалентов в виде депозитного вклада, в связи со снятием обеспечения по исполнению обязательств по государственным контрактам	4117	107 776	-
прочие поступления	4119	525	2 915
Платежи - всего	4120	(2 385 996)	(658 088)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(185 837)	(82 366)
в связи с оплатой труда работников	4122	(141 737)	(138 549)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль	4124	(58 541)	(16 742)
вознаграждение заемщиков за досрочное погашение обязательств по льготным жилищным займам	4125	-	(29 107)
размещение денежных средств на депозитах, в том числе по программе "Гарант сбыта", в качестве залога для исполнения обязательств по государственным контрактам	4126	(37 573)	(157 260)
прочие налоги, взносы на обязательное страхование	4127	(52 035)	(51 321)
выданные займы	4128	(1 813 155)	(5 661)
исполнение мероприятий по целевым программам в рамках государственных контрактов		(60 114)	(160 706)
прочие платежи	4129	(37 004)	(16 376)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 435 534)	866 643
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций (долей участия) в других организациях	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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 107)	(6 489)
в том числе:			

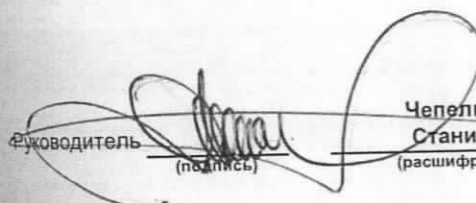



в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 107)	(6 489)
в связи с приобретением акций (долей участия) в других организациях	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 107)	(6 489)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(29 448)	(14 500)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(29 448)	(14 500)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
	4329	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(29 448)	(14 500)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 468 089)	845 654
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 678 887	1 833 233
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 210 798	2 678 887
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-




 Руководитель _____
 (подпись)
 Чепель Евгений
 Станиславович
 (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер 
 (подпись)



24 февраля 2014 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности за 2013 год.

ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.

1. Информация об Обществе.

Открытое 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 100% акций на дату составления бухгалтерской отчетности принадлежит акционеру – ОАО «Государственная страховая компания «Югория».

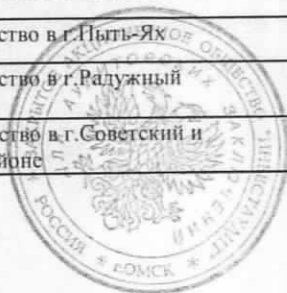
Численность работающих на отчетную дату составляет **114** человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - **129** человек

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 Белоярский, город Югорск, город Радужный, город Урай, город Пыть-Ях, город Советский, город Покачи, город Лангепас, город Когалым, город Нягань, пос. Березово, пос. Междуреченский, пос. Приобье.

По состоянию на 31.12.2013г. 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, 417, 418, 419	270,3 кв.м	270 300,00
Нефтеюганский филиал	г.Нефтеюганск 16 мкр.дом.23 пом.97	157,00 кв.м.	63 415,34
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.Белоярский	г.Белоярский ул.Молодости д.3	40,84 кв.м	5 230,00
Представительство в г.Когалым	г.Когалым ул.Дружбы Народа д.41	47,20 кв.м	15 906,40
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 Октябрьском районе пгт.Приобье	пгт.Приобье ул.Строителей 23А	34,00 кв.м	27 676,00
Представительство в пгт.Березово и Березовском районе	пгт.Березово ул.Шнейдер д.20А	30,00 кв.м	25 500,00
Представительство в Кондинском районе	пгт.Междуреченский, ул. Титова 15 А	29,50 кв.м	23 600,00
Представительство в г.Покачи	г.Покачи ул.Комсомольская д.3А	13,80 кв.м	2 976,75
Представительство в г.Пыть-Ях	г.Пыть-Ях 3 мкр д 75, помещения 20, 22, 51	58,60 кв.м	23 840,00
Представительство в г.Радужный	г. Радужный, микр. 1, д.43, корп. 2, комната 1024.	48,6 кв.м	36 129,24
Представительство в г.Советский и Советском районе	г. Советский, ул. Ленина, дом 7	60,00 кв.м	38 307,60



Представительство в г.Югорск	г. Югорск, ул. Гастелло, д.6, помещение 201	53,20 кв.м	41 432,00
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29, помещения 301, 309, 310, 324-334 (аренда)	454,10 кв.м	118 560,98
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29, помещения 301, 309, 310, 324-334 (содержание)	-	281 937,07
ИТОГО:		1 684,94 кв.м	1 374 508,78

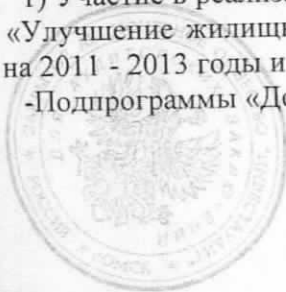
Основной целью деятельности ОАО "Ипотечное агентство Югры" является получение прибыли.

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 целевой Программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2011 - 2013 годы и на период до 2015 года», в том числе
 - Подпрограммы «Доступное жилье молодым»;



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

-Подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование»;

-Подпрограммы «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.

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ОАО "Ипотечное агентство Югры" являются:

- общее собрание акционеров;

- совет директоров, в составе:

1) Председатель совета директоров – Дудниченко Василий Сергеевич – первый заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

Члены совета директоров:

2) Саваровская Диана Юрьевна – заместитель директора Департамента жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

3) Мирошник Татьяна Викторовна – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

4) Макарова Елена Владимировна – начальник управления Департамента финансов Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

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

6) Чепель Евгений Станиславович – генеральный директор ОАО «Ипотечное агентство Югры».

- единоличный исполнительный орган - генеральный директор ОАО «Ипотечное агентство Югры» – Чепель Евгений Станиславович.

Органом контроля общества является ревизионная комиссия Общества в составе:

1) Кривуляк Андрей Константинович – и.о. директора Департамента жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

2) Тиунова Екатерина Николаевна – консультант отдела экономического анализа и контрольно-ревизионной работы Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

3) Кузнецова Ирина Николаевна – консультант отдела экономического анализа и контрольно-ревизионной работы Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала ОАО «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

В рамках участия в реализации жилищной политики, государственных целевых жилищных программах Обществом были заключен государственный контракт от 01.11.2012 года №3-ГК и договор на оказание услуг по реализации отдельных мероприятий подпрограммы «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан».

Государственный контракт по реализации целевой программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2011-2013 годы и на период до 2015 года» («Доступное жильё молодым» (подпрограмма 2); «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (подпрограмма 3); «Ипотечное жилищное кредитование» (подпрограмма 4); «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан» (подпрограмма 5) заключен с Департаментом жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Условия государственного контракта: срок действия с момента подписания 01.11.2012 года по 31.12.2015 года, цена на весь период действия контракта – 538 880 000 рублей, в том числе – 2013 год – 167 441 103 рубля, 2014 год – 182 011 397 рублей, 2015 год – 189 427 500 рублей. Данный контракт расторгнут 30.12.2013 года.

Во исполнение Постановления Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 22.12.2012 года №162 «О реорганизации некоторых исполнительных органов государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и внесении изменений в п.1 приложения 1 к постановлению Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 13.04.2010 года № 67 «О структуре исполнительных органов государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» был упразднен Департамент жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. В связи с чем, обязанности по исполнению государственного контракта были переданы Департаменту строительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. Перевод прав и обязанностей осуществлен посредством заключения дополнительного соглашения к государственному контракту.

30.12.2013 года заключен государственный контракт на оказание услуг по организации и исполнению в 2014–2016 годах мероприятий Государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2014-2020 годах». Цена контракта – 477 625 000 рублей.

Решением Совета директоров Общества от 08.12.2010 года (протокол №3) был утвержден порядок работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья (далее – программа «Гарант сбыта»). 21.10.2013 года в Порядок внесены изменения, утвержденные Советом директоров (протокол №5).

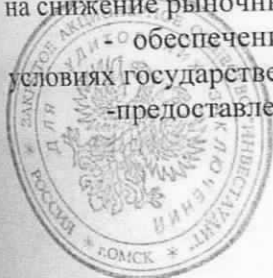
Денежные средства должны быть направлены на:

- выкуп готового и строящегося жилья у застройщиков с целью поддержки застройщиков и последующей продажи квартир участникам окружных жилищных программ по регулируемым ценам;

- гарантирование сбыта при кредитовании банками крупных строительных проектов в рамках программы ОАО «АИЖК» - «Стимул», а также собственных программ направленных на снижение рыночных рисков реализации жилья застройщиками;

- обеспечение обязательств при реализации социальных жилищных программ на условиях государственно-частного партнерства с банками;

- предоставление целевых займов на строительство.



Работа Общества в 2013 году в рамках программы «Гаранта сбыта» осуществлялась по двум направлениям:

- заключение соглашений о сотрудничестве и намерениях;
- реализация уже приобретенных объектов жилой недвижимости.

В рамках Порядка работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья ОАО «Ипотечное агентство Югры» заключены следующие соглашения о сотрудничестве и намерениях:

№ п/п	Наименование объекта	Наименование застройщика	Дата ввода объекта в эксплуатацию		Общий объем гарантии (тыс.руб.)	Фактическая сумма средств, числящаяся на депозитах у Кредитора проекта в качестве гарантии по выкупу по состоянию на 01.01.2014 (тыс.руб.)	Кредитор проекта	Площадь жилых помещений к выкупу (кв.м)
			по проекту	фактическая				
1.	г. Урай, мкр.2А, пусковой комплекс 4	ЗАО «Строительная компания ВНСС»	III квартал 2013 года	I и II этап 29.12.2012 III этап 04.07.2013 IV этап 19.12.2013 V этап -	406 761,28	-	ОАО «Сбербанк России»	11 554,80
2.	г. Сургут, мкр.30, жилой дом №16	ЗАО «ЮграИнвест СтройПроект» в лице управляющей компании ООО «Северные Строительные Технологии»	IV квартал 2013 года	-	193 682,59	-	ОАО «Сбербанк России»	4 829,99
3.	г. Нефтеюганск многоквартирный жилой дом №12 в мкр. 11Б	ОФРЖС «Жилище»	IV квартал 2014 года	-	110 193,99	-	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	2 747,98
4.	г. Сургут, пересечение ул. Югорской и пр. Пролетарского, дом 2	ОФРЖС «Жилище»	IV квартал 2013 года	-	146 101,94	-	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	3 885,69
5.	г. Сургут, 39 мкр., дом № 3	ЗАО «ЮграИнвест СтройПроект» в лице управляющей компании ООО «Северные Строительные Технологии»	I квартал 2015 года	-	585 882,65	49 165,92	ОАО «Сбербанк России»	14 610,54
6.	г. Ханты-Мансийск, ул. Промышленная, дом 13 (II очередь)	ООО «Квартал»	II квартал 2013 года	20.09.2013	24 979,18	-	ОАО «Сбербанк России»	664,34
7.	г. Нефтеюганск, мкр. 11	ООО «Зодчий»	IV квартал 2012 г. (I квартал 2013 г.)	30.09.2013	17 690,80	-	-	470,50
8.	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 93	ОФРЖС «Жилище»	IV квартал 2013 года	II квартал 2014 года	92 315,52	-	-	2 455,2
9.	г. Ханты-Мансийск, ул. Промышленная, 13 (III очередь)	ООО «Квартал»	III квартал 2013 года	24.12.2013	54 946,30	-	-	1 440,27



№ п/п	Наименование объекта	Наименование застройщика	Дата ввода объекта в эксплуатацию		Общий объем гарантии (тыс.руб.)	Фактическая сумма средств, числящаяся на депозитах у Кредитора проекта в качестве гарантии по выкупу по состоянию на 01.01.2014 (тыс.руб.)	Кредитор проекта	Площадь жилых помещений к выкупу (кв.м)
			по проекту	фактическая				
10.	г. Сургут, 40 мкр., ул. Крылова, 26	ООО «Сибпромстрой»	III квартал 2012 года	26.10.2012	124 953,08	-	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	3 275,31
11.	г. Сургут, 40 мкр., ул. Крылова, 34	ООО «Сибпромстрой»	IV квартал 2012 года	29.12.2012	124 953,08	-	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	3 275,31
12.	г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 149	ООО «Благострой»	I квартал 2013 года	18.10.2013	4 916,77	4 798,00	ОАО «Сбербанк России»	128,88
13.	г. Нижневартовск, мкр.9, пересечение ул. Нефтяников-ул.Тажная, дом 2	ОФРЖС «Жилище»	II квартал 2013 года	II квартал 2014 года	294 980,00	62 400,00	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	7 732,11
14.	г.п. Талинка, Октябрьский район, мкр. 2, дом 4	ООО «Северная строительная компания»	II квартал 2012 года	II квартал 2014 года	135 332,83	-	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	3 756,00
15.	г. Югорск, пересечение ул. Лесозаготовителей и ул. Кирова	ОФРЖС «Жилище»	III квартал 2014 года	-	409 749,82	-	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	10 218,20
16.	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская-ул. Строителей	ООО «Югорская звезда 2» в лице управляющей компании ООО «Северные Строительные Технологии»	I- этап - IV квартал 2013 года	-	404 200,78	-	ОАО «Сбербанк России»	10 079,82
			II- этап - II квартал 2014 года					
			III- этап - III квартал 2014 года					
17.	г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, дом № 39	ООО «РКС-Югра»	III квартал 2014 года	-	486 609,49	-	ОАО «Сбербанк России»	12 134,90
18.	г. Лангепас, в 17 метрах от жилого дома по ул. Романчиков, дом № 9, по направлению на северо-восток, мкр. №1	ОАО «СТЕР-А»	IV квартал 2013 года	30.09.2013	30 834,77	-	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	869,55
19.	г. Нягань, мкр. 7, д. №1	ОФРЖС «Жилище»	I квартал 2015 год	-	524 985,19	-	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	13 091,90
20.	Березовский район, г.п. Березово, ул. Шнейдер, дом №27, корпус 1.2	ООО «Гамбит»	IV квартал 2011 года	22.01.2013	58 463,18	-	ОАО «Сбербанк России»	1 779,59
21.	г. Урай, район ул. Ленина и ул. Островского	ЗАО «Строительная компания ВНСС»	II квартал 2013 года	III квартал 2014 года	26 553,17	-	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	816,36
22.	Октябрьский район, с.п. Сергино, строительство района новой застройки, I-Этап	ЗАО «Строительная компания ВНСС»	II квартал 2013 года	II квартал 2014 года	26 693,00	-	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	766,70
Итого					4 285 779,41	116 363,00	Ипотечное агентство Югры	110 583,94



4.2. Изменение в составе Совета директоров

Распоряжением Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 11.06.2013 года № 13-р-1156 был избран совет директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

- 1) Дудниченко Василий Сергеевич – первый заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;
- 2) Саваровская Диана Юрьевна – заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;
- 3) Мирошник Татьяна Викторовна – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;
- 4) Короткова Елена Михайловна – помощник первого заместителя Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;
- 5) Макарова Елена Владимировна – начальник управления Департамента финансов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- 6) Чепель Евгений Станиславович – генеральный директор ОАО «Ипотечное агентство Югры».

По сравнению с предыдущим составом Совета директоров изменений не произошло.

Распоряжением Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 11.06.2013 года № 13-р-1156 избрана ревизионная комиссия ОАО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

- 1) Кривуляк Андрей Константинович – и.о. директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;
- 2) Тиунова Екатерина Николаевна – консультант отдела экономического анализа и контрольно-ревизионной работы Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;
- 3) Кузнецова Ирина Николаевна – консультант отдела экономического анализа и контрольно-ревизионной работы Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

4.3. Информация о реестродержателе и аудиторе

На основании решения единственного акционера от 06.11.2013 года №2 для проведения ежегодного обязательного аудита по итогам 2013 года, утвержден аудитор Общества – ЗАО «ИнвестАудит» г. Омск.

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 31.12.2013 года 100% акций ОАО «Ипотечное агентство Югры» принадлежат открытому акционерному обществу «ГСК «Югория».

До 13.06.2013 года включительно 100% акций принадлежало Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, представляемому Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, которые 14.06.2013 года на основании передаточного распоряжения ДКП 213000217 были переданы в ОАО «ГСК «Югория».

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

Одобрение советом директоров сделки по предоставлению займа в размере 180 000 000 рублей ЗАО «Строительная компания «ВНСС» (протокол № 7 от 1 марта 2013 года).



В рамках Порядка работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья, Совет директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» (протокол от 25 марта 2013 года №9) одобрил сделку по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры», ООО «РКС-Югра» и Ханты-Мансийским отделением № 1791 Сбербанка России. Территория сделки – г. Ханты-Мансийск, предмет сделки: гарантия выкупа квартир в количестве 200 штук. Максимальная цена сделки составляет 486 609 490 рублей.

В рамках Порядка работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья, Совет директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» (протокол от 25 марта 2013 года №9) одобрил сделку по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры», ООО «Югорская звезда 2» в лице управляющей компании ООО «Северные Строительный Технологии» и Ханты-Мансийским отделением № 1791 Западно-Сибирского банка ОАО «Сбербанк России» Территория сделки – город Ханты-Мансийск, предмет сделки: гарантия выкупа квартир в количестве 194 штук. Максимальная цена сделки составляет 404 200 782 рубля.

Одобрение советом директоров сделки по предоставлению займа ЗАО «Ханты-Мансийский деловой центр» в размере 200 000 000 рублей (протокол № 11 от 11 апреля 2013 года).

Одобрение советом директоров сделки по заключению договора на участие в долевом строительстве квартир в многоквартирном доме между ОАО «Ипотечное агентство Югры» и Окружным фондом развития жилищного строительства «Жилище», расположенном по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Нефтеюганск, жилой дом № 11 в 11Б микрорайоне. Цена сделки: 229 041 500 рублей (протокол № 11 от 11 апреля 2013 года).

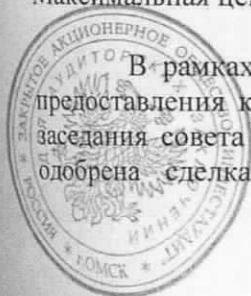
В рамках Порядка работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья, Совет директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» (протокол от 26 апреля 2013 года № 12) одобрил сделки:

- по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры, ОАО «Ханты-Мансийский банк», Окружным фондом развития жилищного строительства «Жилище» и соглашения о фондировании между ОАО «Ипотечное агентство Югры, ОАО «Ханты-Мансийский банк» и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Территория сделки – г. Нягань, предмет сделки: гарантия выкупа квартир в количестве 218 штук. Максимальная цена сделки: 447 106 178 рублей.

- по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры, ОАО «Ханты-Мансийский банк», Окружным фондом развития жилищного строительства «Жилище» и соглашения о фондировании между ОАО «Ипотечное агентство Югры, ОАО «Ханты-Мансийский банк» и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Территория сделки - г. Югорск, предмет сделки: гарантия выкупа квартир в количестве 172 штуки. Максимальная цена сделки: 384 623 160 рублей

- по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры», обществом с ограниченной ответственностью «СТЕР-А» и Операционным офисом в г. Лангепас филиала ОАО «Ханты-Мансийский банк» Нижневартовск. Территория сделки: город Лангепас, предмет сделки: гарантия выкупа квартир в количестве 19 штук. Максимальная цена сделки: 30 834 776,48 рублей.

В рамках Порядка работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья протоколом заседания совета директоров ОАО «Ипотечное Агентство Югры» от 5 июня 2013 года № 1 одобрена сделка по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между



ОАО «Ипотечное агентство Югры», ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно - Строительными Проектами», в лице управляющей компании ООО «Северные Строительные Технологии» и Ханты-Мансийским отделением № 1791 Западно-Сибирского банка ОАО «Сбербанк России». Территория сделки - г. Сургут, предмет сделки - гарантия выкупа квартир в количестве 265 штук. Максимальная цена сделки: 585 882 654 рубля.

В рамках Порядка работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья, Совет директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» (протокол от 09.08.2013 № 2) одобрил сделки:

- по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры», ОАО «Ханты-Мансийский банк» и Окружным фондом развития жилищного строительства «Жилище». Территория сделки - г. Нефтеюганск, предмет сделки, предмет сделки - гарантия выкупа квартир в количестве 51 штуки. Максимальная цена сделки - 110 193 998 рублей.

- по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры», ОАО «Ханты-Мансийский банк» и Окружным фондом развития жилищного строительства «Жилище». Территория сделки - г. Нижневартовск, предмет сделки - гарантия выкупа квартир в количестве 142 штуки. Максимальная цена сделки: 299 534 970 рублей.

Одобрение советом директоров сделки по предоставлению займа ОАО «ГСК «Югория» в размере 500 000 000 рублей (протокол № 3 от 26 августа 2013 года).

В рамках Порядка работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья, Совет директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» (протокол от 27.09.2013 № 4) одобрил сделку по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры», ЗАО «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами», в лице управляющей компании ООО «Северные Строительные Технологии» и Ханты-Мансийским отделением № 1791 Западно-Сибирского банка ОАО «Сбербанк России». Территория сделки - г. Сургут, предмет сделки - гарантия выкупа квартир в количестве 105 штук. Максимальная цена сделки - 193 682 599 рублей.

Одобрение советом директоров сделки по заключению государственного контракта на оказание услуг по организации и исполнению в 2014–2016 годах мероприятий Государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2014-2020 годах». Предмет сделки - организация и исполнение в 2014 – 2016 годах мероприятий Государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2014-2020 годах», территория сделки – Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, цена контракта – 477 625 000 рублей (протокол № 6 от 19.11.2013г.).

Одобрение советом директоров сделки по предоставлению займа ОАО «ГСК «Югория» в размере 800 000 000 рублей (протокол № 7 от 2 декабря 2013 года).



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 рекламной деятельности (изготовление буклетов, рекламных модулей и т.д.);
- доходы от издательской деятельности;
- доходы от взаимодействия со страховыми компаниями;
- доходы от сдачи помещений в субаренду;
- доходы от реализации квартир;
- доходы по прочим операциям, не имеющим системной основы (разовые сделки);
- доходы от сдачи в аренду жилых помещений.



- доходы от услуг по продаже жилья, подбору ипотечного кредита.

1.6. Порядок признания управленческих расходов

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

1.7. Финансовые вложения

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

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

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

Обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение 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.

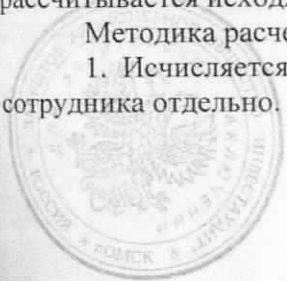
1.8. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по оплате ежегодных очередных отпусков.

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

Методика расчета оценочного обязательства по отпускам:

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



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

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

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

5. Определяется сумма обязательств по страховым взносам во внебюджетные фонды. Для этого сумму обязательства по отпускным, которая не должна превышать установленного законодательством лимита для исчисления страховых взносов для каждого отдельно взятого сотрудника, необходимо умножить на ставку страховых взносов, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2009 года №212-ФЗ, а также о взносах в ФСС РФ от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Для более достоверного отражения расходов оценочных обязательств необходимо исходить из средней ставки отчислений страховых взносов, которая сложилась по факту за прошлые отчетные периоды как отношение величины фактически начисленных страховых взносов за отчетный год к величине базы для исчисления страховых взносов.

Средняя ставка утверждаются приказом генерального директора.

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

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

Оценочные обязательства по судебным искам.

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

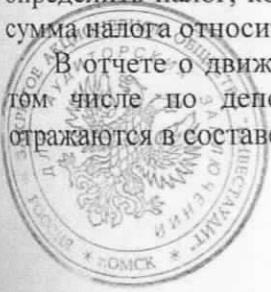
Прочие оценочные обязательства создаются по мере их возникновения в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

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.



26

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:

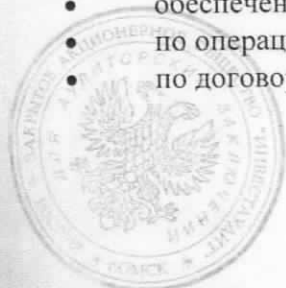
- реализации товаров (работ, услуг), учитываемая на счете 62.01 «Расчеты с покупателями и подрядчиками»;
- выданных авансов поставщикам, учитываемая на счете 60.02 «авансы выданные».
- начисленных процентов по выданным займам, не обеспеченных залогом
- прочая дебиторская задолженность по сч.76
- договора 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», 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.

Отчет о движении денежных средств сформирован с учетом косвенных налогов (НДС), в связи с осуществлением Обществом как необлагаемой так и облагаемой НДС деятельности.

При составлении финансовой отчетности за 2013 год пояснения по статьям баланса, отчета о финансовых результатах представлены в виде таблиц и пояснений.

3.1. Основные средства

Основные средства в течение 2013 года были приобретены посредством платы за них. Помимо этого на балансе Общества числятся основные средства, полученные в качестве имущественного вклада от единственного акционера на момент совершения сделки – АНО «Ипотечное агентство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» в 2010 году.

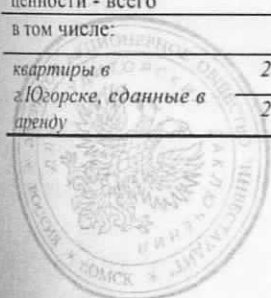
По состоянию на 31.12.2013 года на балансе Общества в виде доходных вложений в материальные ценности числится остаточная стоимость квартир, которые Общество сдает в аренду.

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		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	2012	15 982	6 196	3 374	24	15	6 191	-	-	19 332	12 372
	2013	19 332	12 372	6 847	1 232	949	5 111	-	-	24 947	16 534
в том числе:											
Здания, сооружения, в том числе неотделимые улучшения	2012	4 222	1 673	2 236	-	-	2 143	-	-	6 458	3 816
	2013	6 458	3 816	4 290	1 208	925	1 720	-	-	9 540	4 611
Машины и оборудования	2012	7 248	3 500	1 032	24	15	2 822	-	-	8 255	6 307
	2013	8 255	6 307	2 020	-	-	2 101	-	-	10 275	8 408
Транспортные средства	2012	1 806	342	-	-	-	586	-	-	1 806	928
	2013	1 806	928	-	-	-	586	-	-	1 806	1 514
Производственный и хозяйственный инвентарь	2012	2 707	681	106	-	-	640	-	-	2 813	1 321
	2013	2 813	1 321	537	24	24	704	-	-	3 326	2 001
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	2012	14 795	82	-	-	-	492	-	-	14 795	574
	2013	14 795	574	-	-	-	492	-	-	14 795	1 066
в том числе:											
квартиры в г.Югорске, сданные в аренду	2012	14 795	82	-	-	-	492	-	-	14 795	574
	2013	14 795	574	-	-	-	492	-	-	14 795	1 066



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

в тыс.рублях

Наименование показателя	за 2013 год	за 2012 год
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции – всего, в том числе:	317	600
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации – всего	-	-
в том числе	-	-

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	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов			Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы – всего, в том числе:	2012	-	-	193	-	-	35	-	-	193	35
	2013	193	35	-	-	-	53	-	-	193	88
Сайт «Ипотечное агентство Югры»	2012	-	-	193	-	-	35	-	-	193	35
	2013	193	35	-	-	-	53	-	-	193	88

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 79	Представительство в г.Мегион	ООО «Межрегиональное агентство недвижимости»	17,5 м2	358	-	358	-
г.Мегион ул.Советская, д.23 помещение 1011	Представительство в г.Мегион	ООО «Межрегиональное агентство недвижимости»	37,7 м2	-	771	-	771
г.Покачи ул.Комсомольская, д.3А	Представительство в г.Покачи	КУМИ администрации г.Покачи	13,8 м2	69	-	-	69
г.Пыть-Ях 3 мкр, д.75	Представительство в г.Пыть-Ях	Администрации МО городской округ г.Пыть-Ях	58,6 м2	480	-	480	-



г.Пыть-Ях 3 мкр, д.75 (кааб. №51 по тех. паспорту)	Представительс тво в г.Пыть-Ях	МКУ Администрация г. Пыть-Яха	17 м2	-	745	-	745	
г.Пыть-Ях 3 мкр, д.75 (кааб. №20, 22 по тех. паспорту)	Представительс тво в г.Пыть-Ях	МКУ Администрация г. Пыть-Яха	41,6 м2	-	1 639	-	1 639	
г. Ханты- Мансийск, ул. Студенческая, 29 (каб. 301; 309-310; 324-333; 333.1; 334)	Центральный офис	АУ «Технопарк высоких технологий»	454,1 м2	-	20 750	-	20 750	
Итого по счету 001					907	23 905	838	23 974

3.4. Прочие внеоборотные активы

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

Наименование	(в тыс. рублях)	
	Стоимость на 31.11.2012г.	Стоимость на 31.12.2013г.
1	2	4
Счет 97 «Прочие расходы будущих периодов» (Программное обеспечение (неисключительные права))	226	527
Счет 76.01.2 «Платежи по добровольному страхованию» (страхование жизни и страхование от несчастных случаев и болезни)	77	0
Итого стр.1170 бухгалтерского баланса	303	527

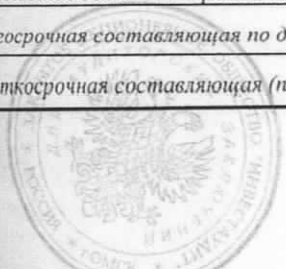
3.5. Затраты в незавершенном производстве

Затраты в незавершенном производстве отражаются по полной фактической себестоимости, связанной с получением доходов от издательской деятельности. К издательской деятельности в Обществе относится выпуск журнала «Югра-Недвижимость». На конец отчетного периода остатки в незавершенном производстве отсутствуют.

3.6. Финансовые вложения

Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения Общества в 2013 году представлены следующим образом:

Виды финансовых вложений	(в тыс. рублях)	
	Остаток на 31.12.2012	Остаток на 31.12.2013
1	2	3
Займы, выданные физическим лицам (в том числе права требования по займам)	1 168 409	956 643
Займы, выданные юридическим лицам	-	1 715 000
Депозитные вклады по Программе «Гарант Сбыта»	174 316	116 364
Депозитные вклады по обеспечению государственных контрактов	107 776	95 525
Долгосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	1 059 531	634 503
Долгосрочная составляющая по депозитным вкладам	112 574	95 525
Краткосрочная составляющая (платежи задолженности по займам)	108 878	1 037 140



ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)

Краткосрочная составляющая Депозитные вклады по Программе «Гарант Сбыта»:	169 518	116 364
ИТОГО финансовые вложения	1 450 501	2 883 532

(стр.1150, 1240 бухгалтерского баланса)

На 31.12.2012 года сумма сформированного резерва под обесценение финансовых вложений составила 2 463 тыс. рублей.

За 2013 год Обществом был сформирован резерв под обесценение финансовых вложений в размере 211 тыс. рублей. В течение 2013 года часть сформированного резерва в предыдущие отчетные периоды была восстановлена, в связи с погашением обязательств, на прочие доходы в размере 536 тыс. рублей.

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 2 138 тыс. рублей.

3.6. Запасы

Запасы в 2013 году представлены следующим образом:

Наименование показателя	Период	Изменения за период			(в тыс. рублях)
		На начало года		На конец периода	
		себе-стоимость	поступления и затраты	выбыло	себе-стоимость
Запасы - всего	2013 г.	8 241	51 073	54 872	4 442
	2012 г.	3 520	241 298	236 577	8 241
в том числе:					
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2013 г.	429	13 639	9 626	4 442
	2012 г.	104	16 110	15 785	429
Готовая продукция	2013 г.	-	11 607	11 607	-
	2012 г.	-	14 180	14 180	-
Товары для перепродажи	2013 г.	7 812	3 204	11 016	-
	2012 г.	1 470	102 558	96 216	7 812
Товары и готовая продукция отгруженные	2013 г.	-	11 016	11 016	-
	2012 г.	-	96 216	96 216	-
Затраты в незавершенном производстве	2013 г.	-	11 607	11 607	-
	2012 г.	1 946	12 234	14 180	-

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

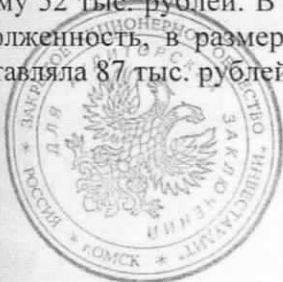
3.7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2013 год имеет следующую структуру:



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*	2013	0	7 210	7 210
	2012	0	535	535
Авансы выданные**	2013	0	1 115	1 115
	2012	0	9 494	9 494
Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию	2013	0	7 835	7 835
	2012	0	1 256	1 256
Задолженность персонала перед организацией	2013	0	1	1
	2012	0	487	487
Задолженность Окружной фонд развития жилищного строительства "Жилище" по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома в г. Нефтеюганск, который в дальнейшем подлежит реализации.	2013	0	123 258	123 258
	2012	0	0	0
Задолженность по начисленным процентам и пени по выданным займам***	2013	0	9 442	9 442
	2012	0	8 062	8 062
Задолженность участников по беспроцентным займам	2013	5 896	1 117	7 013
	2012	1 117	-	1 117
Задолженность банка по процентам от размещения на депозите по программе «Гарант сбыта»	2013	0	3 730	3 730
	2012	3	2 146	2 149
Задолженность банка по процентам от размещения на прочих депозитах	2013	0	0	0
	2012	0	17 739	17 739
Прочие дебиторы****	2013	0	1 307	1 307
	2012	0	1 511	1 511
ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)	2013	5 896	155 015	160 911
	2012	1 120	41 230	42 350

*Строка «Расчеты с покупателями и заказчиками» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2013 года был сформирован резерв на сумму 52 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность в размере 68 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2012 года сумма резерва составляла 87 тыс. рублей



**Строка «Авансы выданные» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам, а именно по состоянию на 31.12.2013 года резерв был сформирован, исходя из норм принятой учетной политики, на сумму 170 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность, в размере 35 тыс. рублей. Сумма резерва в 2012 году по данной строке составляла 247 тыс. рублей.

В составе строки «Авансы выданные» по состоянию на 31.12.2013 года отражена сумма на приобретение внеоборотных активов в размере 72 тыс. рублей.

В составе строки «Авансы выданные» по состоянию на 31.12.2012 года отражена сумма на приобретение внеоборотных активов в размере 3 606 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 31.12.2013 года составила 1 078 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2012 года, сумма резерва составляла 260 тыс. рублей.

****Строка «Прочие дебиторы» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. Сумма сформированного резерва на 31.12.2013 составила 3 489 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2012 года, сумма резерва составляла 2 442 тыс. рублей.

Всего на 31.12.2012 года было сформировано резерва сомнительных долгов 3 036 тыс. рублей. В 2013 году за счет резерва было списано 104 тыс. рублей, 93 тыс. рублей восстановлено с отнесением на прочие доходы, было создано 1 950 тыс. рублей с отнесением на прочие расходы, всего на 31.12.2013 года сформировано резерва сомнительных долгов, на сумму 4 789 тыс. рублей.

3.8. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2013 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке и кассе Общества:

Наименование банка	(в тыс. рублей)	
	На 31.12.2013 года	На 31.12.2012 года
1	2	2
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты – Мансийск, г. Ханты-Мансийск (расчетный счет по хозяйственной деятельности)	12 300	1 165
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты – Мансийск, г. Ханты-Мансийск (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Доступное жилье молодым»)	-	1 741
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты – Мансийск, г. Ханты-Мансийск (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов Севера»)	-	13 081
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты – Мансийск, г. Ханты-Мансийск (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Ипотечное жилищное кредитование»)	61	685
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты – Мансийск, г. Ханты-Мансийск (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан»)	-	44 668
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты-Мансийск (корпоративные счета)	61	45
Денежные средства в кассах	-	2
Итого денежных средств	12 422	61 387
Денежные эквиваленты, в том числе:	1 198 376	2 617 500
Денежные средства, размещенные на депозитных счетах в «Запсибкомбанк»	1 198 376	2 617 500
ОАО		
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	1 210 798	2 678 887



В связи с расторжением государственного контракта от 01.11.2012 года №3-ГК и договора на оказание услуг по реализации отдельных мероприятий подпрограммы «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан», Обществом был осуществлен возврат остатков неиспользованных денежных средств в бюджет Ханты-Мансийского автономного округа-Югры 21.01.2014 года в размере 61 тыс. рублей.

3.9. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2013 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 24 857 тыс. руб., нераспределенная прибыль прошлых лет 328 338 тыс.руб., и прибыль текущего (отчетного) года, в размере 179 993 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 2013 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
Открытое акционерное общество «Государственная страховая компания «Югория»	3 731 781 547	1,00	3 731 781 547

Собственные акции

По состоянию на 31.12.2013 года у Общества отсутствуют собственные акции, выкупленные у акционера.

3.10. Дивиденды

На основании распоряжения Акционера от 11.06.2013 года №13-Р-1156 в 2013 году были выплачены дивиденды в размере 29 447 510 рублей, что составило 30% от чистой прибыли за 2012 год.

3.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2013 год имеет следующую структуру:

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	(в тыс. рублях)
				Всего Кредиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2013	-	2 442	2 442
	2012	-	1 366	1 366
Задолженность перед бюджетом по	2013	-	7 695	7 695



налогам и взносам по обязательному страхованию	2012	-	11 685	11 685
Задолженность организации перед персоналом	2013	-	75	75
	2012	-	53	53
Задолженность организации по возврату перечисленных ранее сумм основного долга и процентов заемщиками, заложенные которых были проданы ОАО «Сбербанк России»	2013	-	-	-
	2012	-	4 289	4 289
Прочие кредиторы	2013	-	805	805
	2012	-	3 322	3 322
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	2013	-	11 017	11 017
	2012	-	20 715	20 715

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 31.12.2013 года Обществом сформированы оценочные обязательства. Оценочные обязательства были сформированы по оплате ежегодных очередных отпусков, по выплате квартального вознаграждения в соответствии с условиями трудовых договоров, вознаграждения сотрудникам по оказанным Обществом услугам в 4 квартале 2013 года, на возврат комиссии, оплаченной ранее заемщиками по договору ипотечного займа.

Оценочные обязательства имеют следующую структуру:

Наименование Обязательства	Период	Остаток на начало	Признано за период	Погашено за период	(в тыс. рублях)	
					Списано как избыточная сумма	Остаток на конец
1	2	3	4	5	6	8
На оплату ежегодных отпусков	2013	4 192	14 574	13 923	-	4 843
	2012	3 602	11 939	11 161	188	4 192
На выплату вознаграждения по итогам 4 квартала 2013 года	2013	-	1 732	-	-	1 732
	2012	-	-	-	-	-
На выплату вознаграждения за услугу «Ипотечный консультант»	2013	-	808	-	-	808
	2012	-	-	-	-	-
На выплату вознаграждения за услуги по продаже жилья	2013	-	895	-	-	895
	2012	-	-	-	-	-
На возврат комиссии по ипотечным займам	2013	6 391	-	6 031	-	360
	2012	-	6 391	-	-	6 391
На выплату вознаграждения заемщикам за рефинансирование ЛЖЗ	2013	-	-	-	-	-
	2012	3 882	-	3 882	-	-
Итого	2013	10 583	18 009	19 954	188	8 638
	2012	7 484	18 330	15 043	188	10 583



3.14. Прочие обязательства

В составе строки 1550 бухгалтерского баланса «Прочие обязательства» отражен остаток неиспользованных средств целевого финансирования, выделенного для реализации мероприятий по программе, утвержденной 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».

3.15. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2013 года на забалансовых счетах числятся:

- Арендованные основные средства (счет 001) на сумму 23 974 тыс. рублей;
- Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение (счет 002) на сумму 2 287 тыс.рублей, в виде принятой квартиры по акту передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга по договору займа. Квартира, находящаяся по адресу Сургутский район, городское поселение Лянтор, г.Лянтор,мкр-н 4, д.10, кв.110 перешла в собственность Общества 30.01.2014 года (дата регистрации права собственности).

- Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов (счет 007) на сумму 6 тыс. рублей;

- Обеспечение обязательств и платежей полученные (счет 008) на сумму 3 101 711 тыс. рублей, в том числе в виде залога в пользу Общества 2 593 725 тыс. рублей, в виде поручительств – 507 986 тыс. рублей;

- Обеспечение обязательств и платежей выданные (счет 009) на сумму 95 525 тыс. рублей. Данная сумма является обеспечением исполнения обязательств по государственному контракту по организации и исполнению мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2014 – 2020 годах» на 2014 -2016 годы от 30.12.2013 года №66-ГК.

По состоянию на 31.12.2012 года обеспечение обязательств и платежей выданных (счет 009) за балансом Общества числилось на сумму 107 776 тыс. рублей. Данная сумма являлась обеспечением исполнения обязательств по государственному контракту по организации и исполнению мероприятий целевой программы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Улучшения жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 2011-2013 годы и на период до 2015 года» на 2013 – 2015 годы от 01.11.2012 года №3-ГК. В связи с расторжением государственного контракта обеспечение обязательств прекращено 30.12.2013 года.

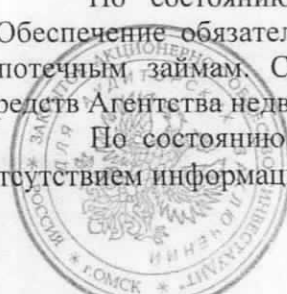
- Нематериальные активы, полученные в пользование (сч.012) на сумму 5 538 тыс. рублей;

- Обязательства по компенсации процентной ставки (сч.014) на сумму 43 181 045 тыс. рублей.

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

По состоянию на 31.12.2013 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.

По состоянию на 31.12.2013 года у Общества имеется залог без оценки, в связи с отсутствием информации в договоре долевого участия в строительстве.



По состоянию на 31.12.2013 года в качестве обеспечения обязательств по договорам займов Агентством были получены поручительства с солидарной ответственностью.

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	2013	2 873 905	78 745	358 925	2 593 725
	2012	4 677 369	6 565	1 810 029	2 873 905
Залог права аренды на земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом в г. Нефтеюганске (в силу ст.13 закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»)	2013	-	без оценки	-	без оценки
	2012	-	-	-	-
Поручительство	2013	-	571 530	63 544	507 986
	2012	-	-	-	-
Всего обеспечения обязательств	2013	2 873 905	650 275	422 469	3 101 711
	2012	4 677 369	6 565	1 810 029	2 873 905

Информация об обязательствах, обеспеченных поручительствами по состоянию на 31.12.2013 года:

(в тыс. руб.)		
Величина поручительств, полученных в качестве обеспечения обязательств по договорам займов	Величина обязательств, обеспеченных поручительством, в том числе:	
	по основному долгу	по процентам
507 986	415 000	70

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) участниками 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
Обязательства по компенсации процентной ставки	2	3	4	5	6
	2013	37 689 484	9 001 099	3 509 538	43 181 045
	2012	29 551 831	11 095 122	2 957 469	37 689 484



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 9/1999 представлена следующим образом:

Наименование показателя	(в тыс.рублях)	
	2012	2013
1	2	3
Выручка от начисленных процентов по договорам льготных жилищных займов, договорам ипотечных займов, договорам займов в том числе	125 101	119 977
<i>Проценты по займам</i>	<i>121 751</i>	<i>119 815</i>
<i>Доходы от превышения фактической стоимости финансового актива над оценочной стоимостью**</i>	<i>3 350</i>	<i>81</i>
Выручка от реализации мероприятий по государственному контракту	130 657	141 899
Выручка от рекламной деятельности	1 797	1 553
Выручка от взаимодействия со страховыми компаниями	679	386
Выручка от реализации квартир	114 527	14 347
Выручка от сдачи жилых помещений в аренду	1 079	1 236
Выручка от оказания услуг «Ипотечный консультант»	285	6 829
Выручка от оказания услуг по продаже жилья	-	4 522
Прочая реализация, не имеющая системной основы	520	211
ИТОГО (стр.2 110 отчета о финансовых результатах):	374 645	290 960

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

4.2. Расходы по обычным видам деятельности

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

Элементы затрат	(в тыс.рублях)	
	2012 год	2013 год
1	2	3
Материальные затраты	10 580	8 257
Затраты на оплату труда, в том числе:*	167 569	177 497
<i>Оценочные обязательства по заработной плате и вознаграждению</i>	<i>11 939</i>	<i>16 268</i>
<i>Отчисления на социальные нужды</i>	<i>26 563</i>	<i>26 994</i>
Амортизация	4 447	5 125
Аренда имущества, оборудования, земли	19 469	19 172
Коммунальные расходы, электроэнергия	2 489	2 657
Командировочные расходы	2 258	-
Налоги	401	386



Расходы, связанные с учетом финансовых активов (превышение оценочной стоимости финансовых активов над фактическими остатками по договорам займов) **	16 132	4 742
Расходы, связанные с обслуживанием займов	18 767	9 286
Услуги связи	6 728	8 631
Расходы, связанные с реализацией квартир	101 493	11 067
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и др.)	5 786	3 169
ИТОГО (стр. 2120 отчета о финансовых результатах):	356 119	251 876

*Расходы на оплату труда по сравнению с 2012 годом увеличились на 10 798 тыс. рублей. Это связано с повышением должностных окладов на 5,5%, соответственно средний размер заработной платы вырос, выросли также и оплата отпусков сотрудников, увеличился размер вознаграждения к отпуску, выросли расходы на добровольное медицинское страхование. Помимо этого системой об оплате труда предусмотрено вознаграждение за выполнение плана продаж по услугам «Ипотечный консультант» и продажа жилья.

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

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы включают следующие виды доходов:

Элементы доходов	(в тыс. рублях)	
	2012 год	2013 год
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам депозитам	176 087	213 439
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	1 127	781
Прочие доходы, в том числе:	271 983	1 268
<i>Доходы от реализации закладных</i>	<i>271 699</i>	<i>-</i>
<i>Прочие доходы</i>	<i>284</i>	<i>1 268</i>
ИТОГО (сумма строк 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):	449 197	215 488

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

Элементы расходов	(в тыс. рублях)	
	2012 год	2013 год
1	2	3
Пени, штрафы, неустойки, в том числе за нарушение условий хозяйственных договоров	48	32
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	974	251
Дебиторская, депонентская задолженность с истекшим сроком давности, в том числе нереальная для взыскания	1	1
Выплаты персоналу, не включающиеся в состав расходов по обычным видам деятельности (в том числе материальная помощь)	50	
Налоги и сборы, госпошлина	611	
Комиссия банка	1 700	



Расходы, возникшие в результате судебных решений	771	1 765
Прочие расходы	3 119	3 647
Безвозмездное распространение журнала «Югра-Недвижимость»	15 412	13 169
Вознаграждение, начисленное заемщикам, исполнившим обязательства по договорам льготных жилищных займов, в том числе:	29 086	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	2 463	211
Резервы по сомнительным долгам	2 936	1 950
Резервы по возврату комиссии заемщикам	6 391	-
Расходы по сделке с реализацией закладных	270 537	-
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	-	283
ИТОГО (стр.2350 отчета о финансовых результатах):	334 099	23 468

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде бухгалтерская прибыль (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 179 993 тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2013 год составил 50 413 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 2013 году составил 46 120 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 2013 году, в налоговом учете будет признаваться в момент начисления, т.е. в течение 2014 года.

В результате за 2013 год начислено отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 3 517 тыс. рублей, в том числе:

- по амортизации основных средств и нематериальных активов на сумму 259 тыс. рублей,

- по оценочным обязательствам на сумму 3 254 тыс. рублей;

- по прочим активам на сумму 4 тыс. рублей.

За 2013 год погашено и списано отложенных налоговых активов на сумму 3 794 тыс. рублей, в том числе:



- по списанным основным средствам, в связи с выбытием, на сумму 148 тыс. рублей;
- по оценочным обязательствам по оплате отпусков, на сумму 2 436 тыс. рублей;
- по оценочным обязательствам по выплате комиссии заемщикам, на сумму 1 206 тыс. рублей
- по признанным убыткам от реализации основных средств, на сумму 4 тыс. рублей.

4.6. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

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

В 2013 году начислено отложенных налоговых обязательств на сумму 274 тыс. рублей. Они возникли в связи с включением в состав расходов для исчисления налога на прибыль отчетного (налогового) периода суммы на капитальные вложения в размере 30% первоначальной стоимости основных средств, относящихся к третьей-седьмой амортизационным группам, в размере 10% первоначальной стоимости основных средств, относящихся к прочим амортизационным группам (в соответствии со статьей 258 НК РФ).

Сумма погашенных налоговых обязательств за отчетный период составила 142 тыс. рублей, в том числе:

- по амортизации основных средств на сумму 136 тыс. рублей;
- по расходам на государственную пошлину, оплаченную при приобретении квартир для перепродажи - 6 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 2013 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 4 833 тыс. рублей;

Итого начислено постоянных налоговых обязательств – 5 084 тыс. рублей.

Постоянные налоговые активы начислены:

- по доходам, не учитываемым при налогообложении на сумму 173 тыс. рублей;
 - по расходам, не учитываемым в целях бухгалтерского учета на сумму 356 тыс. рублей
- Итого начислено постоянных налоговых активов – 529 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:

$$ТН = УР + ПНО - ПНА + ОНА - ОНО$$

$$ТН (50\ 413) = 46\ 120 + 5\ 083 - 529 + (3\ 517 - 3\ 646) - (274 - 142)$$



4.9. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

Наименование показателя	(в тыс. рублях)	
	2012	2013
1	2	3
Текущий налог на прибыль	(35 268)	(50 413)
ИТОГО (стр.2410 ОФР):	(35 268)	(50 413)

4.10. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2013 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2013 год представлен в таблице:

Показатели для расчета	(в тыс. рублях)	
	Сумма	
1	2	
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	362 694	
Выплаченные дивиденды Акционеру	(29 448)	
Отчисления из прибыли по итогам 2012г. в резервный фонд, на основании решения годового собрания акционеров	(4 908)	
Чистая прибыль отчетного периода	179 993	
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса	508 331	

4.11. Чистая прибыль в 2013 году

Чистая прибыль 2013 года составила 179 993 тыс.рублей, тогда как в 2012 году прибыль составила 98 158 тыс.рублей. По сравнению с предыдущим периодом нераспределенная прибыль увеличилась в 1,8 раза.

Основными событиями, повлиявшими на увеличение прибыли по сравнению с предыдущим периодом:

1. В 2013 году в связи с программой рефинансирования льготных жилищных займов с низкой процентной ставкой (средняя ставка по займу - 5,7% годовых). Расходы за сопровождение льготных жилищных займов банкам партнерам составляли 1,5% годовых от остатка ссудной задолженности, в связи с чем «чистый» доход по займам составлял 4,2% годовых. Средневзвешенная ставка по портфелю, оставшемуся на сопровождении в Агентстве, составляет 6,23%, при этом средневзвешенная ставка по сопровождению льготных жилищных и ипотечных займов составляет 0,68%.

Денежные средства от рефинансированных займов размещались на депозитных счетах в рамках Порядка работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья. Средневзвешенная ставка по таким депозитам по состоянию на 31.12.2013 составила 8,98% годовых.

Помимо этого Общество размещало остаток свободных денежных средств на депозите в Западно-Сибирском коммерческом банке ОАО под среднюю ставку 8,75% годовых.

2. В 2013 году Обществом были реализованы квартиры в г.Югорск, полученные в счет погашения задолженности по выданному займу ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект». При этом продажная стоимость квартир на 20% выше суммы затрат на приобретение.
3. В 2012 году Обществом были произведены расходы, связанные с выплатой заемщикам вознаграждения за рефинансирование займов. Сумма расходов включена в состав прочих и составила 29 086 тыс. рублей. В 2013 году данного вида расходов у Общества не было, что также повлияло на увеличение финансового результата 2013 года по сравнению с 2012 годом.



4.12. Информация о величине базовой прибыли на акцию.

Величина базовой прибыли на акцию за 2012 год составляла 0,03 рублей.

Величина базовой прибыли на акцию за 2013 год составила 0,05 рублей. Она рассчитана по формуле: ЧП 2013г / КВОИА, где

ЧП 2013г – чистая прибыль 2013г 179 992 300 рублей (строка 2400 ОФР)

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

По сравнению с 2012 годом прибыль на акцию увеличилась в 1,7 раза.



ГЛАВА №5 ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

5.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2013 года по 31.12.2013 года.

№ п/п	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Информация об операциях с ней (да, нет), характер сделки
1	2	3	4
1	Дудниченко Василий Сергеевич-первый заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа- Югры	Председатель Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
2	Саваровская Диана Юрьевна-заместитель директора Департамента жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
3	Мирошник Татьяна Викторовна-заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-мансийского автономного округа-Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
4	Короткова Елена Михайловна- помощник первого заместителя Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
5	Макарова Елена Владимировна – начальник управления Департамента финансов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
6	Чепель Евгений Станиславович – генеральный директор ОАО «Ипотечное агентство Югры»	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. Выплаты по трудовому договору.
7	Открытое акционерное общество "Государственная страховая компания "Югория" (ОАО "ГСК "Югория")	100% акций ОАО «Ипотечное агентство Югры» с 14.06.2013 года находятся в собственности ОАО «ГСК «Югория». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. В период с 14.06.2013 года по 31.12.2013 года Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №1.
8	Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд (Фонд)	Действует в интересах работников Общества. Входит в одну группу лиц с ОАО «ГСК «Югория».	Да. В период с 01.01.2013 года по 31.12.2013 года Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №2.
<p>Организации, входящие в группу лиц, которые контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом (ОАО «ГСК «Югория»). Информация раскрывается за период с 14.06.2013 года по 31.12.2013 года включительно</p>			
9	Открытое акционерное общество "Страховая медицинская компания "Югория-Мед"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ОАО «Ипотечное агентство Югры». Лицо, в котором ОАО «ГСК «Югория» имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосующих акций.	Нет
10	Закрытое акционерное общество	Лицо, принадлежащее к той группе	Нет



	"Страховая Компания "Югория-Жизнь"	лиц, к которой принадлежит ОАО «Ипотечное агентство Югры». Лицо, в котором ОАО «ГСК «Югория» имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосующих акций.	
11	Закрытое акционерное общество Компания "Бизнес-партнер XXI век"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ОАО «Ипотечное агентство Югры». Лицо, в котором ОАО «ГСК «Югория» имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосующих акций.	Нет
12	Общество с ограниченной ответственностью "Медицинская страховая компания "АСКО-ЗАБОТА"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ОАО «Ипотечное агентство Югры». Лицо, в котором ОАО «ГСК «Югория» имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосующих акций.	Нет
13	Закрытое акционерное общество «Манойл»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ОАО «Ипотечное агентство Югры». Лицо, в котором ОАО «ГСК «Югория» имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосующих акций.	Нет
14	Открытое акционерное общество «Курорты Югры»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ОАО «Ипотечное агентство Югры». Лицо, в котором ОАО «ГСК «Югория» имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосующих акций.	Нет

5.2. Информация о видах и объемах операций, произведенных в период с 14.06.2013 года по 31.12.2013 года включительно между ОАО «Государственная страховая компания «Югория» и Обществом:

Таблица 1

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	сумма (тыс. руб)	%
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						14 419	4,96
Оказание услуг по привлечению клиентов для ОАО «ГСК «Югория»	Договор №312/09 от 16.11.2009 г	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	91	0,03
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 29.08.2013 года №235/13. Период действия договора с 02.09.2013 по 31.08.2014 года	500 000	Проценты выплачиваются ежеквартально. Сумма займа возвращается в конце срока действия договора.	безналичный расчет	процентная ставка - 7% годовых	11 567	0,05



	Договор процентного займа от 03.12.2013 года №1931. Период действия договора с 03.12.2013 по 31.12.2020 года.	800 000	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% годовых.	2 821	0,97
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:						9	-
Страхование имущества	Договор страхования имущества от 25.06.2013 года №06-000467-37/13. Срок страхования с 01.07.2013 года по 30.09.2013 года.	4	единовременный платеж	безналичный расчет	-	4	-
	Договор страхования имущества от 17.10.2013 года №06-000517-37/13. Срок страхования с 01.11.2013 года по 30.09.2014 года.	29	единовременный платеж	безналичный расчет	-	5	-

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

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде начисленных процентов за 4 квартал 2013 года по договору процентного займа от 03.12.2013 года №1931 в размере 2 821 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена со стороны ОАО «ГСК «Югория» 11.01.2014 года;

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности по операциям, связанным с оказанием услуг по привлечению клиентов с ОАО «Государственная страховая компания «Югория» в размере 41 тыс. рублей. Сумма данной задолженности погашена 20.01.2014 года;

- остаток страховой премии в размере 24 тыс.рублей, подлежащий равномерному признанию в расходах Общества в течении срока действия договора страхования имущества от 17.10.2013 года №06-000517-37/13.

Сумма остатка финансовых вложений в виде непогашенных займов на 31.12.2013 года составляет 1 300 000 тыс. рублей, в том числе долгосрочная составляющая 600 000 тыс. рублей, краткосрочная – 700 000 тыс. рублей. Относительная величина остатка задолженности по займам, выданным ОАО «Государственная страховая компания «Югория» к величине финансовых вложений составляет 45% (1 300 000 / 2 883 532), при этом долгосрочная составляющая – 35% (600 000/1 730 028), краткосрочная составляющая – 61% (700 000/1 153 504).

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

В 2013 году, в отношении ОАО «Государственная страховая компания «Югория» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2013 года такая дебиторская задолженность отсутствует.



5.3. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2013 году между Ханты-Мансийским негосударственным пенсионным фондом и Обществом:

Таблица 2

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	сумма (тыс. руб)	%
Доходы, отраженные в составе выручки						0,00	0,00
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:						128	0,05
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	-	128	0,05

На конец отчетного периода по операциям с Ханты-Мансийским негосударственным пенсионным фондом по договору негосударственного пенсионного обеспечения от 09.04.2013 №0054 имеется остаток кредиторской задолженности в размере 19 тыс. рублей, что в абсолютной величине составляет 0,17% от величины кредиторской задолженности Общества. Кредиторская задолженность погашена Обществом 09.01.2014 года.

В отношении Ханты-Мансийского негосударственного пенсионного фонда в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2013 году, в отношении Ханты-Мансийского негосударственного пенсионного фонда не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2013 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.4. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу.

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
 Первый заместитель генерального директора Общества
 Заместитель генерального директора по юридическим вопросам
 Главный бухгалтер Общества
 Финансовый директор Общества
 Коммерческий директор Общества



(в тыс.рублей)

Краткосрочные вознаграждения	Суммы, выплаченные в течение отчетного периода (2013 года)	Суммы, подлежащие выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты (в 2014 году)
1	2	3
Оплата труда за отчетный период (включая вознаграждения, предусмотренные трудовыми договорами)	24 798	24 440
Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	3 670	3 800
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	3 385	5 465
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)	239	120
ВСЕГО	32 092	33 825

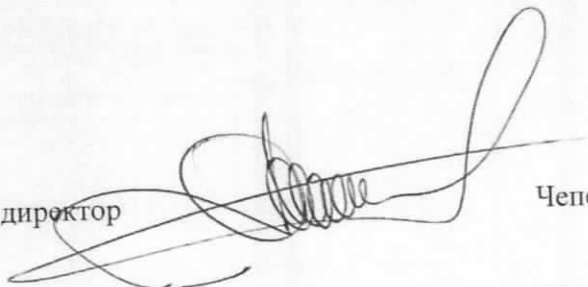
Долгосрочные вознаграждения трудовыми договорами (контрактами) не предусмотрены.



ГЛАВА № 6
СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2013 ГОДА

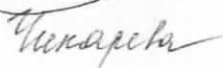
Существенных событий, которые могли бы повлиять на финансовую отчетность, после отчетной даты на момент составления отчетности в Обществе не произошло.

Генеральный директор



Чепель Е.С.

Главный бухгалтер



Чикарева С.А.

«24» февраля 2014 года

