

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «Ипотечное агентство Югры»
по итогам деятельности за 2019 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру АО «Ипотечное агентство Югры»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Ипотечное агентство Югры» (ОГРН 1098601001289, офис 301, дом 42, улица Ленина, г. Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, 628011), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 год.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «Ипотечное агентство Югры» по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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



Л.В. Ефремова

Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 12006020340

22 мая 2020 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2019
Организация АО "Ипотечное агентство Югры"	по ОКПО	62006527		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	8601038839		
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом	по	68.20.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность субъектов Российской Федерации	по ОКОПФ / ОКФС	12200	13	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Студенческая ул, д. № 29				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
АО "БДО ЮНИКОН"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7716021332
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1037739271701

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2	Нематериальные активы	1110	-	114	267
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	38 319	2 398	5 770
3.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 127 457	917 949	444 827
	в том числе:				
	Наемные (арендные) дома коммерческого использования	1161	1 114 288	377 662	266 588
	Коммерческие помещения для сдачи в аренду	1162	13 169	15 438	-
	Дебиторская задолженность по инвестиционному договору	1163	-	281 515	-
	Дебиторская задолженность по договору долевого участия в строительстве	1164	-	-	178 238
	Капитальные затраты в доходные вложения в материальные ценности	1165	-	243 334	-
3.5	Финансовые вложения	1170	6 905 072	3 399 149	2 384 161
	в том числе:				
	Вклады в уставные капиталы других организаций		6 158 093	2 447 407	1 012 550
4.5	Отложенные налоговые активы	1180	7 822	6 272	3 923
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	249	983	1 038
	Итого по разделу I	1100	8 078 919	4 326 865	2 839 986
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.6	Запасы	1210	3 368	12 537	219 593
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.7	Дебиторская задолженность	1230	64 743	244 507	91 485
	в том числе:				
	Платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты		64 743	244 507	91 485
3.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	84 942	132 373	630 386

3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	611 564	1 129 377	567 288
	в том числе:				
	целевые средства		99 640	-	70
	деньги в пути		69	91	-
	Прочие оборотные активы	1260	895	666	1 029
	Итого по разделу II	1200	765 512	1 519 460	1 509 781
	БАЛАНС	1600	8 844 431	5 846 325	4 349 767

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.9	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5 166 782	3 731 782	3 731 782
3.9	Увеличением размера уставного капитала общества (до регистрации соответствующих изменений учредительных документов)		2 707 286	1 435 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
3.1	Переоценка внеоборотных активов	1340	304 370	120 054	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.9	Резервный капитал	1360	66 129	60 764	54 778
4.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	448 223	455 678	396 277
	Итого по разделу III	1300	8 692 790	5 803 278	4 182 837
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.11	Заемные средства	1410	-	1 200	127 148
4	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 986	1 300	1 383
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 986	2 500	128 531
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.12	Кредиторская задолженность	1520	13 314	13 507	23 181
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.13	Оценочные обязательства	1540	36 701	27 040	15 218
3.14	Прочие обязательства	1550	99 640	-	-
	в том числе: целевые средства		-	-	-
	Итого по разделу V	1500	149 655	40 547	38 399
	БАЛАНС	1700	8 844 431	5 846 325	4 349 767

Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений
Станиславович
(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

Чикарева Светлана
Александровна
(расшифровка подписи)

22 мая 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	<u>АО "Ипотечное агентство Югры"</u>	ИНН	62006527		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	8601038839		
Вид экономической деятельности	<u>Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом</u>	по ОКПОФ / ОКФС	68.20.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Собственность субъектов Российской Федерации</u>	по ОКЕИ	12200	13	
Актционерное общество	<u>/</u>		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
4.1	Выручка	2110	239 566	492 331
4.2	Себестоимость продаж	2120	(166 038)	(340 573)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	73 528	151 758
	Коммерческие расходы	2210	(986)	(6 687)
	Управленческие расходы	2220	(83 658)	(73 255)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(11 116)	71 816
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	57 662	75 147
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.3	Прочие доходы	2340	18 444	27 327
4.3	Прочие расходы	2350	(20 117)	(35 166)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44 873	139 124
4.4	Текущий налог на прибыль	2410	(10 276)	(34 580)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(194)	(4 320)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(703)	(38)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 810	2 349
	Прочее	2460	(243)	436
4.11	Чистая прибыль (убыток)	2400	35 461	107 291

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
3.1	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	184 316	120 054
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	219 777	227 345
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений
Станиславович

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

Чикарева Светлана
Александровна

(расшифровка подписи)

22 мая 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2019
62006527		
ИНН		
8601038839		
68.20.1		
12200	13	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **АО "Ипотечное агентство Югры"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество / Российская Федерация

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	3 731 782	-	-	54 778	396 277	4 182 837
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	1 435 000	-	120 054	-	107 291	1 662 345
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	107 291	107 291
переоценка имущества	3212	X	X	120 054	X	-	120 054
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Увеличение уставного капитала общества (до регистрации соответствующих изменений учредительных документов)	3217	1 435 000	-	-	-	-	1 435 000
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(41 904)	(41 904)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-

реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	X	(41 904)	(41 904)

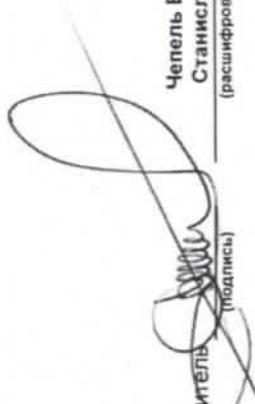
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	5 986	(5 986)	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	5 166 782	-	120 054	60 764	455 678	5 803 278
Увеличение капитала - всего: За 2019 г.	3310	2 707 286	-	184 316	-	35 461	2 927 063
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	35 461	35 461
переоценка имущества	3312	X	X	184 316	X	-	184 316
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Увеличение уставного капитала общества (до регистрации соответствующих изменений учредительных документов)	3317	2 707 286	-	-	-	-	2 707 286
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(37 551)	(37 551)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(37 551)	(37 551)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	5 365	(5 365)	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	7 874 068	-	304 370	66 129	448 223	8 692 790

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	4 182 837	1 542 291	78 150	5 803 278
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	4 182 837	1 542 291	78 150	5 803 278
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	396 277	107 291	(47 890)	455 678
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	396 277	107 291	(47 890)	455 678
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	3 786 560	1 435 000	126 040	5 347 600
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	3 786 560	1 435 000	126 040	5 347 600

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	8 692 790	5 803 278	4 182 837


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

Главный бухгалтер _____
 (подпись)
 Чикарева Светлана
 Александровна
 (расшифровка подписи)

22 мая 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация АО "Ипотечное агентство Югры"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

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

Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Акционерное общество / Собственность субъектов Российской Федерации

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКФС _____

Коды		
0710005		
31	12	2019
62006527		
8601038839		
68.20.1		
12200	13	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	635 282	1 540 825
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	92 542	340 877
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	45 513	26 595
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление процентов по депозитным счетам	4114	58 769	77 365
возврат денежных средств с депозитных вкладов, не являющиеся денежными эквивалентами	4115	-	204 250
погашение от заемщиков основного долга, процентов, пени, без учета поступления от дочерних организаций	4116	210 410	833 684
погашение основного долга, процентов от ООО "Микрорайон 30 дом 15/1"	4117	32 033	17 006
погашение основного долга, процентов от ООО "Микрорайон 45 дом 1"	4118	58 272	30 641
погашение основного долга, процентов от ООО "Микрорайон 11 Б дом 11"		17 444	3 346
погашение основного долга, процентов от ООО "Рябиновая дом 11"		20 792	3 624
исполнение мероприятий по целевым программам в рамках государственного контракта		99 507	-
прочие поступления	4119	-	3 437
Платежи - всего	4120	(284 483)	(588 340)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(52 988)	(35 072)
в связи с оплатой труда работников	4122	(118 374)	(94 434)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(16 078)	(36 078)
прочие налоги и сборы	4125	(11 075)	(9 068)
выданные займы	4126	(33 250)	(179 240)
взносы на обязательное страхование	4127	(25 353)	(20 549)
исполнение мероприятий по целевым программам в рамках государственного контракта	4128	-	(104)
приобретение квартир с целью их реализации (в том числе по уступке права) Жилище		-	(198 020)
размещение денежных средств на депозитные вклады, не являющиеся денежными эквивалентами		-	-
прочие платежи	4129	(27 365)	(15 775)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	350 799	952 485
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	249 540	6 315
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) кроме дочерних организаций	4211	12 472	6 315
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-

от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	26 828	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
от продажи внеоборотных активов ООО "Микрорайон 5 дом 19 корпус 2"	4215	200 000	-
от продажи внеоборотных активов ООО "Микрорайон Нефтяник"	4216	10 240	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 784 160)	(1 745 149)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(73 473)	(284 264)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(3 710 687)	(1 434 857)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(26 028)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 534 620)	(1 738 834)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 707 286	1 435 592
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	2 707 286	1 435 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
получение кредитов и займов от ООО "Микрорайон 11Б дом 11"	4315	-	-
получение кредитов и займов от ООО "Микрорайон 30 дом 15/1"	4316	-	450
получение кредитов и займов от ООО "Микрорайон 45 дом 1"	4317	-	142
получение кредитов и займов от ООО "Рябиновая дом 1"	4318	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(38 752)	(91 710)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(37 552)	(41 904)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
платежи по займу от ООО "Микрорайон 11Б дом 11"	4324	(100)	(22 903)
платежи по займу от ООО "Микрорайон 30 дом 15/1"	4325	(150)	-
платежи по займу от ООО "Микрорайон 45 дом 1"	4326	(550)	-
платежи по займу от ООО "Рябиновая дом 1"	4327	(400)	(26 903)
прочие платежи	4328	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 668 534	1 343 882
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(515 287)	557 533
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 129 377	567 288
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	611 564	1 129 377
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(2 526)	4 556

Руководитель

(подпись)

Чепель Евгений
Станиславович
(расшифровка подписи)Главный
бухгалтер

(подпись)

Чикарева Светлана
Александровна
(расшифровка подписи)

22 мая 2020 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО
«Ипотечное агентство Югры» за 2019 год

ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.

1. Информация об Обществе.

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

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

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

Численность работников на отчетную дату составляет **71** человек. По состоянию на 31.12.2018 года численность работников составляла **70** человека.

Среднегодовая численность работающих сотрудников за отчетный период составила - **63** человека. По состоянию на 31.12.2018 года среднегодовая численность работающих сотрудников составляла **59** человек.

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

По состоянию на 31.12.2019г. Обществом были арендованы следующие нежилые помещения:

Подразделение	Адрес	Площадь	Ежемесячная сумма арендной платы (в рублях)
1	2	3	4
Сургутский филиал	г.Сургут ул.Профсоюзов д.11, помещение 303	207,4 кв.м	166 625,16
Нефтеюганский филиал	г.Нефтеюганск 16А мкр., строение 50	169,2 кв.м.	89 385,00
Нижневартовский филиал	г.Нижневартовск ул.60лет Октября д.80А помещение 5,6	117,9 кв.м	118 725,30
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29, помещения 301, 309, 310, 324-328, 331, 332 (аренда)	322,00 кв.м	189 579,22
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29, помещения 301, 309, 310, 324-328, 331, 332 (содержание)	-	110 597,88
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул. Доронина 3	36,0 кв.м	18 000,00
Отдел государственной поддержки в г. Ханты-Мансийск	Г. Ханты-Мансийск ул. Мира 45	59,6 кв.м	40 000,00
ИТОГО:		912,1 кв.м	732 912,56

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

В соответствии с уставом основными видами деятельности Общества являются:

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

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

3) управление всеми принадлежащими обществу акциями (долями) обществ, в том числе

акциями самого общества, иными ценными бумагами;

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

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

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

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

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

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

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

11) предоставление поручительств юридическим лицам;

12) предоставление займов юридическим лицам;

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

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

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

За отчетный период основными направлениями деятельности Общества были:

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

-мероприятие «Доступное жилье молодым»;

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

-мероприятие «Ипотечное жилищное кредитование»;

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

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

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

4) Деятельность, связанная с управлением дочерних компаний.

Основные функции Общества, связанные с управлением дочерними компаниями:

- осуществление подбора нанимателей жилых помещений, распределение квартир нанимателям;

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

- подготовка проектов договоров найма объектов и иных сопутствующих документов;
 - осуществление консультирования по вопросам конъюнктуры рынка найма жилой недвижимости;
 - осуществление разъяснения прав и обязанностей, а также правовых последствий сделок;
 - обеспечение сохранности документов и материальных ценностей, полученных для подготовки сделок с нанимателями;
 - осуществление запросов в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и иные органы, а также получение в указанных органах необходимой информации об объектах и правах на него;
 - осуществление влажной уборки жилых помещений перед приемкой - передачей квартир нанимателям;
 - организация осмотра нанимателями жилых помещений;
 - осуществление контроля за исполнением нанимателями условий заключенного договора найма, в том числе в части надлежащей эксплуатации жилых помещений;
 - создание комиссии для осуществления проверок надлежащего содержания жилых помещений нанимателями;
 - осуществление контроля за поступлением арендной платы от нанимателей, принятие мер по недопущению образования задолженности по арендной платы;
 - ведение претензионной и исковой деятельности;
 - осуществление контроля за деятельностью Управляющей организации в пределах установленных обязательств по заключенному договору управления и технического обслуживания жилых помещений.
- 5) Деятельность, связанная со строительством и управлением собственного арендного фонда.
- 6) Деятельность, связанная с выкупом жилых помещений у ОФРЖС «Жилище», с целью их дальнейшей реализации через партнерскую сеть.
- 7) Деятельность по сдаче в аренду жилых помещений и нежилого имущества.

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления АО "Ипотечное агентство Югры" являются:

- **общее собрание акционеров;**

- **совет директоров, в составе:**

1) Коновалова Галина Александровна – Заместитель директора департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Председатель совета директоров;

2) Мирошник Татьяна Викторовна – Заместитель директора департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Заместитель председателя совета директоров;

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

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

5) Колупаев Роман Геннадьевич - Заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

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

Органом контроля общества является ревизионная комиссия Общества в составе:

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

2) Деменьшина Евгения Юрьевна - заместитель начальника отдела бухгалтерского и финансового обеспечения административного управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

3) Толмачева Людмила Михайловна – главный специалист отдела бухгалтерского и финансового обеспечения административного управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала АО «Ипотечное агентство Югры» - 5 166 781 547 (пять миллиардов сто шестьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок семь) рублей обыкновенных именных бездокументарных акций Общества, номинальной стоимостью 1 рубль каждая. На дату составления отчетности уставный капитал полностью оплачен посредством передачи прав требований по договорам льготных жилищных займов и перечислением денежных средств.

Единственным акционером Общества (Распоряжение Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 04 октября 2019 года №13-Р-1732) принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 7 874 067 631 (пять миллиардов сто шестьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок семь) рублей путем размещения дополнительных акций на следующих условиях:

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

количество размещаемых дополнительных акций: 2 707 286 084 (два миллиарда семьсот семь миллионов двести восемьдесят шесть тысяч восемьдесят четыре) штуки;

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

способ размещения дополнительных акций: закрытая подписка;

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

07.11.2019 года Центральным банком РФ было зарегистрировано решение о дополнительном выпуске ценных бумаг АО «Ипотечное агентство Югры». Между АО «Ипотечное агентство Югры» и Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой, в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры был заключен договор купли продажи акций. Акции дополнительного выпуска оплачены покупателем полностью. Регистрация изменений в учредительные документы, связанных с увеличением уставного капитала Общества, состоялась 18.02.2020 года.

4. Информация о существенных событиях.

4.1. Информация о существенных сделках

В 2019 году АО «Ипотечное агентство Югры» заключена крупная сделка, состоящая из двух взаимосвязанных сделок по заключению договоров купли-продажи будущих жилых и встроено-пристроенных помещений.

4.2. Изменения в составе Совета директоров

Решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 24.06.2019 был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

1) Коновалова Галина Александровна – Заместитель директора департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

2) Мирошник Татьяна Викторовна – Заместитель директора департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

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

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

5) Солоп Александр Сергеевич (независимый директор).

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

1) Кривуляк Андрей Константинович - Директор департамента строительства – Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

2) Мосин Олег Валентинович (независимый директор).

Добавлен 1 новый член Совета директоров:

Коновалова Галина Александровна – Заместитель директора департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 02 августа 2019 года был избран совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

1) Коновалова Галина Александровна – Заместитель директора департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

2) Мирошник Татьяна Викторовна – Заместитель директора департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

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

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

5) Колупаев Роман Геннадьевич - Заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

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

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

Солоп Александр Сергеевич (независимый директор).

Добавлен 1 новый член Совета директоров:

Колупаев Роман Геннадьевич - Заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Решением единственного акционера АО «Ипотечное агентство Югры» от 24 июня 2019 года избрана ревизионная комиссия АО «Ипотечное агентство Югры» в следующем составе:

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

2) Деменьшина Евгения Юрьевна - заместитель начальника отдела бухгалтерского и финансового обеспечения административного управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

3) Толмачева Людмила Михайловна – главный специалист отдела бухгалтерского и финансового обеспечения административного управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

4.3. Информация о реестродержателе и аудиторе

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

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

4.4. Информация об акциях

4.4.1. Информация об акциях по состоянию на 31.12.2019 года

По состоянию на 31.12.2019 года 100 % акций АО «Ипотечное агентство Югры» находятся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Депимущества Югры).

4.4.2. Информация об акциях по состоянию на 31.12.2018 года

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

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

1. договор №1 купли-продажи будущих жилых и встроенно-пристроенных помещений. Сделка одобрена решением Совета директоров от 23.09.2019г. (протокол № 4);

2. договор №2 купли-продажи будущих жилых и встроенно-пристроенных помещений. Сделка одобрена решением Совета директоров от 23.09.2019г. (протокол № 4).

3. договор № 1 о передаче прав и обязанностей по договору купли-продажи будущих жилых и встроенно-пристроенных помещений. Сделка одобрена решением Совета директоров от 24.12.2019г. (протокол № 12).

4. договор № 2 о передаче прав и обязанностей по договору купли-продажи будущих жилых и встроенно-пристроенных помещений. Сделка одобрена решением Совета директоров от 24.12.2019г. (протокол № 12).

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 устанавливается комиссией в момент ввода в эксплуатацию, исходя из:

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

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

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

Последующая оценка объектов ОС

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

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

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

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

1.2. Материально-производственные запасы

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

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

Последующая оценка материалов

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

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

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

Последующая оценка товаров для перепродажи

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

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

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

Результаты проверки подтверждаются Расчетом, сформированным комиссией.

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

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

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

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

1.3. Расходы будущих периодов

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

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

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

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

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

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

1.4. Незавершенное производство

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

1.5. Доходы от обычных видов деятельности

К выручке от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

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

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

1.6. Порядок признания управленческих расходов

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

1.7. Финансовые вложения

Учет финансовых активов ведется в соответствии с нормами ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Финансовые вложения учитываются по однородной совокупности вложений по следующим видам:

- вклады в уставные капиталы других организаций в виде акций и долей;
- долговые бумаги других организаций с указанной датой и стоимостью погашения - облигации;
- депозитные вклады;
- займы, предоставленные другим организациям и физическим лицам с целью извлечения дохода.

Единицей учета финансовых вложений являются:

- для вкладов в уставные капиталы - вклад в одну организацию;
- для облигаций - облигации одного эмитента, одной серии выпуска (транша);
- для депозитов, займов, права требования – договор.

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

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

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

Обесценение финансовых вложений в виде займов

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

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

Порядок расчета резерва под обесценения для физических лиц

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

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

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

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

Порядок расчета резерва под обесценения для юридических лиц

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Признаками устойчивого снижения финансовых вложений являются:

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

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

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

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

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

1.8 Оценочные обязательства

1.8.1 Оценочные обязательства по оплате ежегодных очередных отпусков.

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

Методика расчета оценочного обязательства по отпускам:

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

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

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

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

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

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

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

1.8.2 Оценочные обязательства по выплате квартального и годового вознаграждения

Обязательство по выплате квартального и годового вознаграждения сотрудникам Общества рассчитывается в соответствии с положением о системе оплаты труда Общества, а

также с трудовыми договорами и признается в составе оценочных обязательств согласно ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

1.8.3 Оценочные обязательства по судебным искам.

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

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

1.9. Отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные, высоколиквидные вложения легко обратимые в заранее известную сумму денежных средств, и подвергающиеся незначительному риску изменений в стоимости. К высоколиквидным вложениям относятся средства, вложенные во вклады, депозиты, банковские векселя и акции, котирующиеся на фондовом рынке, приобретенные для перепродажи в течение 3 месяцев. Легкообратимые вложениями – это вложения, которые могут быть обращены в денежные средства не позднее 1 месяца, с момента возникновения потребности Общества в денежных средствах.

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

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

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

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

1.10. Резервы по сомнительным долгам

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

Восстановление резерва по сомнительным долгам Общество производит в случае:

- поступления оплаты от должника
- списание дебиторской задолженности производится за счет созданного ранее резерва по сомнительным долгам в следующих случаях:
 - истек срок исковой давности;
 - обязательство должника прекращено из-за невозможности его исполнения (ст.416 ГК РФ);
 - обязательство должника прекращено на основании акта государственного органа (ст.417 ГК РФ);
 - обязательство должника прекращено в связи с ликвидацией организации (должника) ст.419 ГК РФ;
 - обязательство прекращено в связи со смертью должника и оно не может быть исполнено без его личного участия либо иным образом связано с личностью должника (п.1 ст.418 ГК РФ).

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

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

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

- реализации товаров (работ, услуг), учитываемая на счете 62.01 «Расчеты с покупателями и подрядчиками»;
- выданных авансов поставщикам, учитываемая на счете 60.02 «авансы выданные»;
- начисленных процентов по выданным займам, не обеспеченных залогом;
- начисленных процентов по выданным займам, срок исковой давности по которым составляет более 36 месяцев на отчетную дату;
- прочая дебиторская задолженность по сч.76;
- договора новации;

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

- семь дней (ст.314 ГК РФ)

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

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

1.11. Налог на прибыль

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

1.12. Обеспечение обязательств и платежей полученные

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

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

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

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

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

ГЛАВА №3

Пояснения по существенным статьям баланса

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

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

3.1. Основные средства

Основные средства в течение 2019 года были приобретены посредством платы за них.

По состоянию на 31.12.2019 года на балансе Общества в виде доходных вложений в материальные ценности числится остаточная стоимость квартир, которые Общество сдает в аренду. Помимо этого, числится задолженность по инвестиционному договору и договору долевого участия в строительстве по приобретению наемных (арендных) домов в г.Нижегородск и г.Ханты-Мансийск.

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

Наличие и движение основных средств, доходных вложений в материальные ценности

в тыс. рублях

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		Выбыло объектов			Переоценка (уценка)						
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	2019	29 396	26 998	37605	1 836	1 836	1 684	-	-	65 165	26 846
	2018	31 312	25 542	1 365	3 281	3 511	4 967	-	-	29 396	26 998
в том числе:											
<i>Здания, сооружения, в том числе неотделимые улучшения</i>	2019	7 724	6 861	37 070	-	-	612	-	-	44 794	7 473
	2018	7 724	6 248	-	-	234	847	-	-	7 724	6 861
<i>Машины и оборудование</i>	2019	17 501	16 015	535	1 715	1 715	1 052	-	-	16 321	15 352
	2018	19 417	15 233	1 365	3 281	3 277	4 059	-	-	17 501	16 015
<i>Транспортные средства</i>	2019	1 806	1 806	-	-	-	-	-	-	1 806	1 806
	2018	1 806	1 806	-	-	-	-	-	-	1 806	1 806
<i>Производственный и хозяйственный инвентарь</i>	2019	2 365	2 316	-	121	121	20	-	-	2 244	2 215
	2018	2 365	2 255	-	-	-	61	-	-	2 365	2 316
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	2019	922 679	4 730	317 383	281 515	-	10 196	183 575	(261)	1 142 122	14 665
	2018	446 352	1 526	540 526	185 681	1 587	-	121 482	4791	922 679	4 730
в том числе в составе материальных ценностей:											
<i>Жилые помещения</i>	2019	625 726	4 730	317 383	-	-	10024	185696	(237)	1128805	14517
	2018	268 114	1 526	243 573	7443	1587	-	121482	4491	625 726	4730

Нежилые помещения	2019	15 438	-	-	-	-	172	(2 121)	(24)	13 317	148
	2018	-	-	15 438	-	-	-	-	-	15 438	-

в том числе в виде задолженности по договорам::

Помещения по инвестиционному договору	2019	281 515	-	-	281 515	-	-	-	-	-	-
	2018	-	-	281 515	-	-	-	-	-	281 515	-
Помещения по договору долевого участия в строительстве	2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2018	178 238	-	-	178 238	-	-	-	-	-	-

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

в тыс. рублей

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в составе ОС или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств	2019 г	-	-	-	-	-
	2018 г	-	259 419	-	259 419	-

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

в тыс.рублях

Наименование показателя	за 2018 год	за 2019 год
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции – всего	-	-

3.2. Нематериальные активы

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

Движение нематериальных активов за отчетный период представлены в таблице.

Наличие и движение нематериальных активов

в тыс. рублях

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленный амортизация	Поступило	Выбыло объектов			Переоценка		первоначальная стоимость	накопленный амортизация
					первоначальная стоимость	накопленный амортизация	начислено	Первоначальная стоимость	Накопленный амортизация		
Нематериальные активы – всего, в том числе:	2019	663	549	-	-	-	114	-	-	663	663
	2018	663	396	-	-	-	153	-	-	663	549
Сайт «Ипотечное	2019	193	193	-	-	-	-	-	-	193	193

агентство Югры»	2018	193	193	-	-	-	-	-	-	193	193
Веб-сайт для размещения в сети Интернет	2019	470	356	-	-	-	114	-	-	470	470
	2018	470	203	-	-	-	153	-	-	470	356

3.3. Арендованные помещения

3.3.1 Арендованные помещения в 2019 году

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

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

3.3.2 Арендованные помещения в 2018 году

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

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

3.4. Прочие внеоборотные активы

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

Наименование	Стоимость на 31.12.2019	Стоимость на 31.12.2018
1	4	4
Счет 97 «Прочие расходы будущих периодов» (Программное обеспечение (неисключительные права))	249	983
Итого стр.1190 бухгалтерского баланса	249	983

3.5. Финансовые вложения

На 31.12.2019 года сумма сформированного резерва под обесценение финансовых вложений составила 3 559 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2018 года величина составляла - 7 075 тыс. рублей).

За 2019 год Обществом был сформирован резерв под обесценение финансовых вложений в размере 304 тыс. рублей. Сумма списанного резерва в 2019 году составила 148 тыс. рублей. За период 2019 года был восстановлен резерв, в размере 3 673 тыс. рублей, в связи с погашением долга. За 2018 год Обществом был сформирован резерв под обесценение финансовых вложений в размере 4 731 тыс. рублей. Сумма списанного резерва в 2018 году составила 852 тыс. рублей. За период 2018 года был восстановлен резерв, в размере 41 тыс. рублей, в связи с погашением долга.

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

Финансовые вложения не переоцениваются, не дисконтируются и отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. В балансе за 2019 год, сумма финансовых вложений отражена за вычетом сформированного резерва под обесценение финансовых вложений накопленного на отчетную дату, в размере 3 559 тыс. рублей. В балансе за 2018 год, сумма финансовых вложений отражена за вычетом сформированного резерва под обесценение финансовых вложений накопленного на отчетную дату, в размере 7 075 тыс. рублей.

Виды финансовых вложений	Остаток на 31.12.18	Резерв под обесценение ФВ на 31.12.18	Балансовая стоимость ФВ на 31.12.18	Инвестировано в 2019 году	Выбыло в 2019 году	Создан резерв под обесценение ФВ в 2019 году	Восстановлен резерв под обесценение ФВ в 2019 году	Остаток на 31.12.19	Резерв под обесценение ФВ на 31.12.19	Балансовая стоимость ФВ на 31.12.19
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Вклады в уставные капиталы других организаций	2 447 406	0	2 447 406	3 710 687	0	0	0	6 158 093	0	6 158 093
Ценные бумаги	27 867	0	27 867	0	-27 867	0	0	0	0	0
Займы, выданные физическим лицам (в том числе права требования по займам)	488 110	-3 539	484 571	134 953	-278 615	-304	285	344 448	-3558	340 890
Займы, выданные юридическим лицам	575 214	-3 536	571 678	106 310	-190 493	0	3 536	491 031	0	491 031
<i>Долгосрочная составляющая по вкладам в уставные капиталы других организаций</i>	<i>2 447 406</i>	<i>-</i>	<i>2 447 406</i>	<i>3 710 687</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6 158 093</i>	<i>-</i>	<i>6 158 093</i>
<i>Долгосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>951 743</i>	<i>-</i>	<i>951 743</i>	<i>3 250</i>	<i>-208 014</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>746 979</i>	<i>-</i>	<i>746 979</i>
<i>Краткосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>111 581</i>	<i>-7 075</i>	<i>104 506</i>	<i>238 013</i>	<i>-261 094</i>	<i>-304</i>	<i>3 821</i>	<i>88 500</i>	<i>-3 558</i>	<i>84 942</i>
<i>Краткосрочная составляющая ценные бумаги (платежи задолженности ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>27 867</i>	<i>-</i>	<i>27 867</i>	<i>-</i>	<i>-27 867</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
ИТОГО финансовые вложения (стр.1150, 1240 бухгалтерского баланса)	3 538 597	-7 075	3 531 522	3 951 950	- 496 975	-304	3 821	6 993 572	-3 558	6 990 014

Виды финансовых вложений	Остаток на 31.12.17	Резерв под обесценение ФВ на 31.12.17	Балансовая стоимость ФВ на 31.12.17	Инвестировано в 2018 году	Выбыло в 2018 году	Создан резерв под обесценение ФВ в 2018 году	Восстановлен резерв под обесценение ФВ в 2018 году	Остаток на 31.12.18	Резерв под обесценение ФВ на 31.12.18	Балансовая стоимость ФВ на 31.12.18
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Вклады в уставные капиталы других организаций	1 012 550	-	1 012 550	1 434 856	-	-	-	2 447 406	-	2 447 406
Ценные бумаги	-	-	-	27 867	-	-	-	27 867	-	27 867
Займы, выданные физическим лицам (в том числе права требования по займам)	643 768	-3 237	640 531	137 958	-293 616	-1 195	893	488 110	-3 539	484 571
Займы, выданные юридическим лицам	1 157 216	-	1 157 216	625 390	-1 207 392	-3 536	-	575 214	-3 536	571 678
Депозитные вклады	204 250	-	204 250	-	-204 250	-	-	-	-	-
<i>Долгосрочная составляющая по вкладам в уставные капиталы других организаций</i>	<i>1 012 550</i>	<i>-</i>	<i>1 012 550</i>	<i>1 434 856</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 447 406</i>	<i>-</i>	<i>2 447 406</i>
<i>Долгосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>1 371 611</i>	<i>-</i>	<i>1 371 611</i>	<i>164 240</i>	<i>-584 108</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>951 743</i>	<i>-</i>	<i>951 743</i>
<i>Краткосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>429 373</i>	<i>-3 237</i>	<i>426 136</i>	<i>599 108</i>	<i>-916 900</i>	<i>-4 731</i>	<i>893</i>	<i>111 581</i>	<i>-7 075</i>	<i>104 506</i>
<i>Краткосрочная составляющая депозитные вклады (платежи задолженности ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>204 250</i>	<i>-</i>	<i>204 250</i>	<i>-</i>	<i>-204 250</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Краткосрочная составляющая ценные бумаги (платежи задолженности ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>27 867</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>27 867</i>	<i>-</i>	<i>27 867</i>
ИТОГО финансовые вложения	3 017 784	-3 237	3 014 547	2 226 071	-1 705 258	-4 731	893	3 538 597	-7 075	3 531 522
(стр.1150, 1240 бухгалтерского баланса)										

3.6. Запасы

Запасы в 2019 году представлены следующим образом:

(в тыс. рублях)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода
		себе-стоимость	поступления и затраты	выбыло		себе-стоимость
				себе-стоимость	себе-стоимость	
Запасы - всего	2019	12 537	43 797	52 966		3 368
	2018	219 593	256 469	463 525		12 537
в том числе:						
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2019	1 229	26 768	27 391		606
	2018	14 263	3 364	16 398		1 229
Товары для перепродажи (квартиры)	2019	8 691	5 550	11 479		2 762
	2018	197 060	32 368	220 737		8 691
Товары отгруженные (квартиры, переход права собственности по которым к покупателю не зарегистрирован)	2019	2 617	11 479	14 096		-
	2018	8 270	220 737	226 390		2 617

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 31.12.2019 год имеет следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Категория	Год	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего дебиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с покупателями и заказчиками*	2019		480	480
	2018		1103	1103
Авансы выданные**	2019		180	180
	2018		185	185
Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию	2019	-	10 528	10 528
	2018	-	2 742	2 742
Задолженность персонала перед организацией	2019	-	53	53
	2018	-	16	16
Задолженность по начисленным процентам и пени по выданным займам***	2019	-	31 097	31 097
	2018	-	29 630	29 630
Задолженность от операций с ценными бумагами	2019	-	0	0

	2018	-	446	446
Задолженность участников по беспроцентным займам	2019		0	0
	2018		567	567
Задолженность банка по процентам от размещения на прочих депозитах	2019	-	1	1
	2018	-	1	1
Задолженность банка по процентам от размещения на депозитных счетах	2019	-	352	352
	2018	-	2 096	2 096
Задолженность по договору уступки права требования ООО "Микрорайон 5 дом 19 корпус 2"	2019	-	0	0
	2018	-	200 000	200 000
Прочие дебиторы****	2019	-	22 052	22 052
	2018	-	7 721	7 721
ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)	2019	-	64 743	64 743
	2018	-	244 507	244 507

*Строка «Расчеты с покупателями и заказчиками» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2019 года был сформирован резерв на сумму 153 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность, в размере 74 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2019 году по расчетам с покупателями составила 45 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2018 года сумма резерва составляла 124 тыс. рублей.

**Строка «Авансы выданные» по состоянию на 31.12.2019 года резерв по данной строке восстановлен в полном объеме и на отчетную дату равен нулю. В течение отчетного периода за счет резерва не было списания дебиторской задолженности и её восстановления. Сумма резерва в 2018 году по данной строке равна нулю.

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 31.12.2019 года составила 45 375 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность в размере 529 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва за 2019 год составила 5 709 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2018 года составила 50 555 тыс. рублей.

****Строка «Прочие дебиторы» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. Сумма сформированного резерва на 31.12.2019 года составила 4 792 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность в размере 1 357 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2019 году по прочим дебиторам составила 268 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2018 составила 3 703 тыс. рублей.

Всего на 31.12.2018 года было сформировано резерва сомнительных долгов 54 382 тыс. рублей. В 2019 году за счет резерва было списано 151 тыс. рублей, 5 871 тыс. рублей восстановлено с отнесением на прочие доходы, было создано 1 960 тыс. рублей с отнесением на прочие расходы, всего на 31.12.2019 года сформировано резерва сомнительных долгов, на сумму 50 320 тыс. рублей.

3.8. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2019 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке и кассе Общества:

Наименование банка	На 31.12.2018 года	На 31.12.2019 года
1	3	2
Ф-Л ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" (расчетный счет по хозяйственной деятельности)	38	15
Ф-Л ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" (корпоративные счета)	12	3
Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк (расчетный счет по хозяйственной деятельности)	321	102
Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк (ВНСС-дом №5)	77	0
Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк (ВНСС-дом №3)	13	0
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк (г. Нижневартовск Мира 25 Б)	0	163
ПАО "Запсибкомбанк"	366	202
Филиал Банка ГПБ (АО)	3	3
ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО)	2	1
р/сч в Казначействе (расчетный счет для операций по реализации государственного контракта)	0	99 640
ПАО Московская биржа (НКЦ), в том числе:	68	55
- в валюте (\$ USD)	1	1
Переводы в пути	91	69
Итого денежных средств	991	100 253
Денежные эквиваленты, в том числе:	1 128 386	511 311
Денежные средства, размещенные на депозитных счетах, в том числе:	1 128 386	511 311
АО «Россельхозбанк»	300 000	49 250
ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО)	206 100	-
Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк	132 200	-
Ф-Л Западно-Сибирский ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"	-	326 000
ПАО Московская биржа (НКЦ)	482 188	103 250
ПАО Московская биржа (НКЦ), в том числе:	7 898	32 811
- в валюте (\$ USD)	114	530
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	1 129 377	611 564

По состоянию на 31.12.2019 года курс доллара к рублю, по данным Центрального банка Российской Федерации, составил 61,9057 копейки.

По состоянию на начало отчетного периода сумма денежных средств Общества составляла 1 129 377 тыс. рублей, что соответствует строке 4500 Отчета о движении денежных средств за 2018 год и строке 1250 Бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2018 года. По состоянию на конец отчетного периода сумма денежных средств Общества составляет 611 564 тыс. рублей, что соответствует строке 4500 Отчета о движении денежных средств за 2019 год и строке 1250 Бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2019 года.

3.9. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019 года представляет собой вложения собственника в уставный капитал Общества - 5 166 782 тыс. руб. Увеличение размера уставного капитала Общества до регистрации соответствующих изменений учредительных документов - 2 707 286 тыс. руб. полученные на основании договора бюджетных инвестиций, в связи с увеличением уставного капитала, до регистрации изменений в учредительных документах, от единственного акционера Ханты-Мансийского автономного

округа-Югра, в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. Резервный фонд, образованный в соответствии со ст. 35 Федерального закона №208-ФЗ от 26.12.1995г. и Уставом Общества 66 129 тыс. руб., и нераспределенную прибыль в размере 448 223 тыс. рублей.

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

3.9.1. Уставный капитал на 31.12.2019 года

По состоянию на 31 декабря 2019 года уставный капитал Общества составляет 5 166 781 547 (пять миллиардов сто шестьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок семь) рублей и определяется как сумма номинальной стоимости размещенных обыкновенных именных акций.

Акционеры	Кол-во обыкновенных акций (шт.)	Номинал акций (руб.)	Общая сумма вложений в обыкновенные акции, руб
1	2	3	4
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	5 166 781 547	1,00	5 166 781 547
Итого	5 166 781 547	1,00	5 166 781 547

3.9.2. Уставный капитал на 31.12.2018 года

По состоянию на 31 декабря 2018 года уставный капитал Общества составлял 3 731 782 тыс. рублей и определялся как сумма номинальной стоимости размещенных обыкновенных именных акций, и имеет следующую структуру:

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

3.9.3. Собственные акции

По состоянию на 31.12.2018 года и 31.12.2019 года у Общества отсутствуют собственные акции, выкупленные у акционера.

3.9.4. Увеличение размера уставного капитала Общества до регистрации соответствующих изменений учредительных документов на 31.12.2019 года

Единственным акционером Общества (Распоряжение Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 04 октября 2019 года №13-Р-1732) принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 7 874 067 631 (пять миллиардов сто шестьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок семь) рублей путем размещения дополнительных акций.

07.11.2019 года Центральным банком РФ было зарегистрировано решение о дополнительном выпуске ценных бумаг АО «Ипотечное агентство Югры». Между АО «Ипотечное агентство Югры» и Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой, в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного

округа – Югры был заключен договор купли продажи акций. Акции дополнительного выпуска оплачены покупателем полностью.

На основании договора бюджетных инвестиций № 619000349 от 07.10.2019 года, а также договора купли-продажи акций № 219200412 от 18.11.2019 года Единственный акционер АО «Ипотечное агентство Югры» - Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, 26.12.2019 года выкупил акции на сумму 2 707 286 084 (один миллиард четырехста тридцать пять миллионов) рублей.

Регистрация изменений в учредительные документы, связанных с увеличением уставного капитала Общества, состоялась 18.02.2020 года, в связи с чем, в разделе III Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019 года в строке 1330 отражена сумма поступивших средств от Единственного акционера - 2 707 286 тыс. рублей.

3.10. Дивиденды

По результатам 2018 года по обыкновенным акциям АО «Ипотечное агентство Югры», на основании решения акционеров от 24.06.2019 года №13-Р-990, 08.08.2019 года выплачены дивиденды в размере 37 551 718,98 рублей Единственному акционеру АО «Ипотечное агентство Югры» - Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

3.11. Заемные средства

Информация о наличии и движении по заемным средствам Общества по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года представлена ниже:

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
			поступление		выбытие			
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из кратко- в долгосрочную задолженность	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
займы	2019г	1 200	139 203	-	(140 403)	-	-	0
	2018г	127 148	139 535	-	(265 483)	-	-	1 200
Итого (стр. 1410 бухгалтерского баланса)	2019г	1 200	139 203	-	(140 403)	-	X	0
	2018г	127 148	139 535	-	(265 483)	-	X	1 200

3.12. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2019 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	Всего Кредиторской задолженности
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2019		3 551	3 551

(в тыс. рублях)

	2018	-	1 279	1 279
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2019		1 910	1 910
	2018	-	3 104	3 104
Задолженность организации перед персоналом	2019	-	5	5
	2018	-	16	16
Авансы, полученные от покупателей	2019		6 041	6 041
	2018		5 919	5 919
Прочие кредиторы	2019		1 807	1 807
	2018	-	3 189	3 189
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	2019		13 314	13 314
	2018		13 507	13 507

3.13. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2019 года Обществом сформированы оценочные обязательства. Оценочные обязательства были сформированы:

- по оплате ежегодных очередных отпусков;
- по выплате квартального вознаграждения в соответствии с условиями трудовых договоров по оказанным Обществом услугам в 4 квартале 2019 года;
- по выплате годового вознаграждения по итогам за 2019 год;
- на возврат комиссии, оплаченной ранее заемщиками по договору ипотечного займа.

Оценочные обязательства имеют следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Наименование Обязательства	Период	Остаток на начало	Признано за период	Погашено за период	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец
1	2	3	4	5	6	8
На оплату ежегодных отпусков	2019	7 639	16 613	15 960	-	8 292
	2018	5 310	13 690	11 361	-	7 639
На выплату вознаграждения по итогам 4 квартала	2019	6 949	22 103	20 552	-	8 500
	2018	2 281	25 390	20 722	-	6 949
На выплату годового вознаграждения	2019	12 452	19 909	12 452	-	19 909
	2018	7 627	12 452	7 627	-	12 452
Итого	2019	27 040	58 625	48 964	-	36 701
	2018	15 218	51 532	39 710	-	27 040

3.14. Прочие обязательства

В составе строки 1550 бухгалтерского баланса «Прочие обязательства» отражен остаток неиспользованных средств целевого финансирования, выделенного из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» для реализации мероприятий по государственной программе, утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 05 октября 2018 года N346-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы». По состоянию на 31.12.2019 года остаток средств составляет 99 640 337,84 копеек.

3.15. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2019 года на забалансовых счетах числятся:

- Арендованные основные средства (счет 001) на сумму 17 280 тыс. рублей;

- Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов (счет 007) на сумму 2 593 тыс. рублей;

- Обеспечение обязательств и платежей полученные (сч.008) на сумму 4 013 856 тыс. рублей, в том числе в виде залога в пользу Общества 3 759 730 тыс. рублей, в виде поручительств 254 126 тыс. рублей;

- Нематериальные активы, полученные в пользование (сч.012) на сумму 2 769 тыс. рублей;

- Обязательства по возврату в бюджет Ханты-Мансийского автономного округа-Югры компенсации процентной ставки участников государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы», допустивших нарушения законодательства (сч.013) на сумму 72 594 тыс. рублей;

- Обязательства по компенсации процентной ставки (сч.014) на сумму 12 728 487 тыс. рублей;

- Обязательства по накопительной ипотеке (сч.015) на сумму 661 тыс. рублей.

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

По состоянию на 31.12.2019 года в регистрах бухгалтерского учета на счете «Обеспечение обязательств и платежей полученные» отражены суммы залога по выданным ипотечным займам. Сумма залога равна стоимости приобретенного с помощью заемных средств Агентства недвижимого жилого имущества.

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

(в тыс. рублях)					
Вид обеспечения	Год	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода
Залог в пользу Общества по выданным займам	2019	1 926 183	2 285 303	451 757	3 759 729
	2018	2 262 709	6 738	343 264	1 926 183
Поручительство	2019	254 126	-	-	254 126
	2018	234 245	39 390	19 509	254 126
Договор страхования гражданской ответственности	2019	-	-	-	-
	2018	243 138	-	243 138	-
Всего обеспечения обязательств	2019	2 180 309	2 285 303	451 757	4 013 855
	2018	2 740 092	46 128	605 911	2 180 309

По строке «Обязательства по компенсации процентной ставки» отражены обязательства бюджета в соответствии с заключенным государственным контрактом по организации и исполнению отдельных мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы».

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

Вид обеспечения	Год	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода
Поручительство	2019	-	-	-	-
	2018	458 262	-	458 262	-
Всего обеспечения обязательств выданных	2019	-	-	-	-
	2018	458 262	-	458 262	-

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

По состоянию на 31.12.2019 года и на дату составления отчетности Общество не привлекалось к исполнению обязательств по указанным договорам, в связи с отсутствием оснований для привлечения.

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

(в тыс. рублях)					
Показатель	Год	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода
1	2	3	4	5	6
Обязательства по компенсации процентной ставки	2019	16 767 851	1 997 548	(6 036 912)	12 728 487
	2018	21 702 587	(2 276 969)	(2 657 767)	16 767 851

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

ГЛАВА №4
ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1. Доходы по обычным видам деятельности

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

(в тыс.рублях)		
Наименование показателя	2019	2018
1	2	3
Выручка от начисленных процентов по договорам льготных жилищных займов, договорам ипотечных займов, договорам займов в том числе	90 198	128 507
<i>Проценты по займам</i>	<i>90 168</i>	<i>128 492</i>
<i>Доходы от превышения фактической стоимости финансового актива над оценочной стоимостью**</i>	<i>30</i>	<i>15</i>
Выручка от реализации мероприятий по государственному контракту	85 834	92 051
Выручка от взаимодействия со страховыми компаниями	15	35
Выручка от реализации квартир	15 550	244 264
Выручка от управления дочерними организациями	721	440
Выручка по операциям франшизы	1 449	2 911
Выручка от сдачи квартир в арендном доме	42 624	23 674
Выручка по агентскому соглашению АО "ДОМ.РФ"	73	148
Выручка от сдачи нежилых помещений в аренду	2 582	83
Прочая реализация, не имеющая системной основы	421	218
Доходы от сдачи земельного участка в субаренду	99	0
ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах):	239 566	492 331

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

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

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

(в тыс.рублях)		
Элементы затрат	2019 год	2018 год
1	2	2
Материальные затраты *, в том числе:	27 768	16 153
<i>арендный фонд</i>	<i>25 202</i>	<i>14 663</i>
Затраты на оплату труда, в том числе:**	157 190	128 693
<i>оценочные обязательства по заработной плате и вознаграждению</i>	<i>58 625</i>	<i>51 532</i>
<i>отчисления на социальные нужды</i>	<i>19 561</i>	<i>16 174</i>
Амортизация, в том числе:	10 614	7 294
<i>арендный фонд</i>	<i>8 644</i>	<i>3 302</i>
Аренда имущества, оборудования, земли	8 135	7 836
Коммунальные расходы, в том числе:	2 184	1 453
<i>арендный фонд</i>	<i>361</i>	<i>47</i>
Командировочные расходы, в том числе:	702	424
<i>арендный фонд</i>	<i>132</i>	<i>20</i>
Налоги, в том числе:	2 655	2 227
<i>арендный фонд</i>	<i>2 427</i>	<i>0</i>
Расходы, связанные с учетом финансовых активов (превышение оценочной стоимости финансовых активов над фактическими остатками по договорам займов) ***	1 519	1 916

Услуги связи	5 101	2 896
Расходы, связанные с реализацией квартир	14 449	227 302
Расходы по содержанию арендного фонда	5 063	2 244
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и др.), в том числе:	14 316	16 736
арендный фонд	221	176
ИТОГО (стр. 2120, 2220 отчета о финансовых результатах):	249 696	413 828

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

**Расходы на оплату труда по сравнению с 2018 годом увеличились в связи с тем, что годовая премия за 2018 год, была начислена в 2019 году, тогда как за 2017 год, годовая премия была начислена в 2017 году. Также у сотрудников организации по направлению «Государственная поддержка» увеличилась продолжительность рабочего времени за пределами нормальной продолжительности, в связи с освоением финансирования в 2019 году по отдельным мероприятиям государственной программы и как следствие увеличилась средняя заработная плата.

*** 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)	
	2019 год	2018 год
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам депозитам	57 662	75 147
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	2 009	1 152
Прочие доходы, в том числе:	16 435	26 175
Курсовые разницы по активам	0	6 847
Отклонения от курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	0	3 437
Доходы, связанные с реализацией товарно-материальных ценностей и основных средств	0	6 315
Доходы, связанные с восстановлением резерва по сомнительной дебиторской задолженностью	5 871	212
Отчисления в оценочные резервы	2 440	4 489
Доходы связанные с компенсацией расходов по списанию дебиторской задолженности	334	27
Прочие доходы (доходы по решениям суда, доходы по возмещению коммунальных услуг, восстановленный налог на имущество организаций, доходы по субаренде, восстановлен резерв под обесценение финансовых вложений и др.)	7 790	4 848
ИТОГО (сумма строк 2310, 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):	76 106	102 474

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

Элементы расходов	(в тыс. рублях)	
	2019 год	2018 год
1	2	3
Пени, штрафы, неустойки, в том числе за нарушение условий хозяйственных договоров	18	4
Дебиторская, депонентская задолженность с истекшим сроком давности, в том числе нереальная для взыскания	58	3 639
Выплаты персоналу, не включаемые в состав расходов по обычным видам деятельности (в том числе материальная помощь)	466	782
Госпошлина	3 831	1 567
Комиссия банка	2 202	2 757
Расходы, возникшие в результате судебных решений	1868	15
Резервы под обесценение финансовых вложений	283	4 730
Резервы по сомнительным долгам	1 960	8 281
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	0	3
Расходы, связанные с выбытием ОС	0	5 856
Курсовые разницы по активам	3974	0
Уценка основных средств	2098	0
Прочие расходы	3 359	7 532
ИТОГО (стр.2350 отчета о финансовых результатах):	20 117	35 166

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

4.4.1. Учет расчетов по налогу на прибыль в 2019 году

В отчетном периоде бухгалтерская прибыль (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 35 461 тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2019 год составил 10 276 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 2019 году составил 8 975 тыс. рублей (стр. 2300 ОПУ*20% (ставка налога на прибыль)).

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

4.4.2. Учет расчетов по налогу на прибыль в 2018 году

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

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

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

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

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

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

4.5. Отложенные налоговые активы (ОНА)

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

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

4.5.1. Отложенные налоговые активы (ОНА) в 2019 году.

Возникновение вычитаемых временных разниц по начислению амортизации основных средств и нематериальных активов связаны с тем, что срок эксплуатации в налоговом учете превышает срок эксплуатации в бухгалтерском учете, что соответствует нормам законодательства в области бухгалтерского и налогового учета. Сумма оценочных обязательств по оплате отпусков, признанная в регистрах бухгалтерского учета в 2018 году, в налоговом учете будет признаваться в момент начисления, т.е. в течение 2019 года.

В результате за 2019 год начислено отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 12 331 тыс. рублей, в том числе:

- по оценочным обязательствам на сумму 11 725 тыс. рублей;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 519 тыс. рублей;
- по приобретенным основным средствам, в связи с разным подходом в формировании первоначальной стоимости, на сумму 87 тыс. рублей.

За 2019 год погашено и списано отложенных налоговых активов на сумму 10 781 тыс. рублей, в том числе:

- по списанным основным средствам, на сумму 400 тыс. рублей;
- по нематериальным активам, на сумму 4 тыс. рублей;
- по оценочным обязательствам по оплате отпусков, на сумму 9 793 тыс. рублей;
- по расходам будущих периодов, на сумму 1 тыс. рублей;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 574 тыс. рублей;
- по приобретенным ценным бумагам, на сумму 9 тыс. рублей.

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

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

В результате за 2018 год начислено отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 11 439 тыс. рублей, в том числе:

- по оценочным обязательствам на сумму 10 306 тыс. рублей;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 1 122 тыс. рублей;
- по приобретенным основным средствам, в связи с разным подходом в формировании первоначальной стоимости, на сумму 2 тыс. рублей;
- по приобретенным ценным бумагам, на сумму 9 тыс. рублей.

За 2018 год погашено и списано отложенных налоговых активов на сумму 9 090 тыс. рублей, в том числе:

- по списанным основным средствам в 2018 году не было погашения;
- по нематериальным активам, на сумму 4 тыс. рублей;
- по оценочным обязательствам по оплате отпусков, на сумму 7 942 тыс. рублей;
- по расходам будущих периодов в 2018 году не было погашения;
- по реализации квартир, приобретенных для перепродажи на сумму 1 144 тыс. рублей

4.6. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

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

4.6.1. Отложенные налоговые обязательства (ОНО) в 2019 году.

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

В 2019 году начислено отложенных налоговых обязательств на сумму 1 278 тыс. рублей, в том числе:

- в связи с включением в состав расходов для исчисления налога на прибыль отчетного (налогового) периода суммы на капитальные вложения в размере 10% (30%) первоначальной стоимости основных средств, относящихся к прочим амортизационным группам (в соответствии со статьей 258 НК РФ) и основные средства в соответствии со статьей 256 НК РФ, на сумму 19 тыс. рублей;
- по амортизации доходных вложений в материальные ценности, на сумму 1 259 тыс. рублей.

Сумма погашенных налоговых обязательств за отчетный период составила 592 тыс. рублей, в том числе:

- по амортизации основных средств на сумму 89 тыс. рублей;

- по расходам на государственную пошлину, оплаченную при приобретении квартир для перепродажи – 484 тыс. рублей;
- по амортизации доходных вложений в материальные ценности, на сумму 16 тыс. рублей;
- по списанной кредиторской задолженности на сумму 3 тыс. рублей.

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

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

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

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

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

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

- по амортизации основных средств на сумму 248 тыс. рублей;
- по расходам на государственную пошлину, оплаченную при приобретении квартир для перепродажи – 308 тыс. рублей
- по списанным основным средствам, в связи с выбытием, на сумму 124 тыс. рублей.

4.7. Постоянные разницы

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

4.7.1. Постоянные разницы в 2019 году

Постоянные разницы в 2019 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 161 тыс. рублей;
- по расходам, не учитываемым в целях налогообложения на сумму 2 128 тыс. рублей;

Итого начислено постоянных налоговых обязательств – 2 289 тыс. рублей.

Постоянные налоговые активы начислены:

- по доходам, не учитываемым при налогообложении на сумму 1 947 тыс. рублей;
 - по расходам, не учитываемым в целях бухгалтерского учета на сумму 148 тыс. рублей
- Итого начислено постоянных налоговых активов – 2 095 тыс. рублей.

4.7.2. Постоянные разницы в 2018 году

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

Постоянные налоговые обязательства начислены:

- по доходам, не учитываемым в бухгалтерском учете на сумму 252 тыс. рублей;
- по расходам, не учитываемым в целях налогообложения на сумму 22 417 тыс. рублей;

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

Постоянные налоговые активы начислены:

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

- по расходам, не учитываемым в целях бухгалтерского учета на сумму 297 тыс. рублей
Итого начислено постоянных налоговых активов – 18 349 тыс. рублей.

4.8. Порядок учета расчетов по налогу на прибыль

4.8.1. Порядок учета расчетов по налогу на прибыль в 2019 году.

Расчет текущего налога (ТН) на прибыль за 2019 год, подлежащего начислению и уплате в бюджет за отчетный (налоговый) период:

$$ТН = УР + ПНО - ПНА + ОНА - ОНО$$

$$ТН (10\ 276) = 8\ 975 + 2\ 289 - 2\ 095 + (12\ 674 - 10\ 864) - (1\ 426 - 723)$$

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

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

$$ТН = УР + ПНО - ПНА + ОНА - ОНО$$

$$ТН (34\ 580) = 27\ 825 + 22\ 669 - 18\ 349 + (11\ 439 - 9\ 090) - (594 - 680)$$

4.9. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

(в тыс. рублях)

Наименование показателя	2019	2018
1	2	3
Текущий налог на прибыль	(10 276)	(34 580)
ИТОГО (стр.2410 ОФР):	(10 276)	(34 580)

4.10. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2019 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2019 год представлен в таблице:

(в тыс. рублях)

Показатели для расчета	Период	Сумма
1	2	3
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	2019	455 678
	2018	396 276
Выплаченные дивиденды Акционеру	2019	-37 552
	2018	-41 903
Отчисления из прибыли в резервный фонд, на основании решения годового собрания акционеров	2019	-5 364
	2018	-5 986
Чистая прибыль отчетного периода	2019	35 461
	2018	107 291
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса	2019	448 223
	2018	455 678

4.11. Чистая прибыль в 2019 году

Чистая прибыль 2019 года составила 35 461 тыс. рублей, тогда как в 2018 году прибыль составила 107 291 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим периодом чистая прибыль уменьшилась в три раза.

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

1. Рост материальных расходов по мебелировке и оснащению бытовой техникой наемного дома коммерческого использования на 23 773 тыс. рублей. В связи с заселением наемного (арендного) дома в г.Нижевартовске (ул.Мира 25Б) увеличились материальные расходы более чем в 17 раз. Помимо этого выросла сумма амортизации по сравнению с 2018 годом на 261%, в связи с принятием квартир в

- наемных (арендных) домах в г.Ханты-Мансийске ул.Югорская, 19 и в г.Нижневартовске на баланс Общества.
2. Рост расходов на оплату труда и отчисление страховых взносов на 23% по сравнению с 2018 годом в связи с выплатами сотрудникам за привлечение к работе в выходные и праздничные дни, в связи с освоением дополнительного финансирования, выделенного из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа-Югры на исполнение отдельных мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры государственной программы «Развитие жилищной сферы» по Государственному контракту №1-ГК от 09 января 2019.
 3. Снижение выручки по начисленным процентам (проценты по выданным займам физическим и юридическим лицам) на 30% по сравнению с 2018 годом. Основными факторами снижения выручки стало досрочное погашение займов и как следствие уменьшение остатка ссудной задолженности на который начисляются проценты.

4.12. Информация о величине базовой прибыли на акцию.

Величина базовой прибыли на акцию за 2018 год составляла 0,029 рублей.

Величина базовой прибыли на акцию за 2019 год составила 0,0069 рублей. Она рассчитана по формуле: ЧП 2019 г / КВОИА, где

ЧП 2019 г – чистая прибыль 2019 г 35 461 011,05 рублей (строка 2400 ОФР)

КВОИА – количество выпущенных обыкновенных именных акций – 5 166 781 547 штук, номинальная стоимость акций 1 рубль.

По сравнению с 2018 годом прибыль на акцию уменьшилась в 4,19 раза.

Стратегией развития АО «Ипотечное агентство Югры» до 2020 года показатель чистой прибыли, с учетом дочерних компаний Общества, на 2019 год утвержден в размере 81 000 тыс. рублей, при этом фактическая прибыль за 2019 года составила 116 134 тыс. рублей, что больше планового показателя на 43%, в том числе:

- Чистая прибыль АО «Ипотечное агентство Югры» - 35 461 тыс. рублей.

- Совокупная чистая прибыль дочерних компаний АО «Ипотечное агентство Югры» - 80 673 тыс. рублей.

ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

5.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года.

№ п./п.	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Информация об операциях с ней (да, нет), характер сделки
1	2	3	4
1	Кривуляк Андрей Константинович– Директор департамента строительства, Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Член Совета директоров до 24.06.2019г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
2	Мирошник Татьяна Викторовна-заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-мансийского автономного округа - Югры	Член Совета Директоров, Заместитель председателя Совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
3	Чепель Евгений Станиславович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»	Единоличный исполнительный орган, Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. Выплаты по трудовому договору.
4	Мосин Олег Валентинович	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» (независимый директор) до 24.06.2019г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. Вознаграждение независимому директору, в соответствии с утвержденным решением общего собрания акционеров АО «Ипотечное агентство Югры» (Протокол №1) от «29» июня 2017г. Положением о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых независимым членам Совета директоров.
5	Солоп Александр Сергеевич - Управляющий Ханты-Мансийским отделением ПАО Сбербанк России	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» (независимый директор) до 02.08.2019г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет

6	Генкель Роман Александрович - Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры». Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
7	Коновалова Галина Александровна – Заместитель директора департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 24.06.2019г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
8	Колупаев Роман Геннадьевич - Заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.	Член Совета Директоров АО «Ипотечное агентство Югры» с 02.08.2019г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Нет
9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, представляемый Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	100% акций АО «Ипотечное агентство Югры» находятся в собственности ХМАО-Югры с 10.07.2017г. Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние.	Да. Выплата дивидендов за 2018 год в размере 37 551 тыс. рублей
10	Акционерное общество «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд»	Действует в интересах работников Общества.	Да. В период с 01.01.2019года по 31.12.2019 года Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №1.
11	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 144 500 000. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №2.
12	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1»	100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 260	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых

		700 000. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	представлена в таблице №3.
13	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1»	100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 451 000 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №4.
14	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1»	100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 156 350 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №5.
15	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон Нефтяник»	99,99% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 204 000 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №8.
16	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	99,99% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 541 000 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №6.

17	Общество с ограниченной ответственностью «Усольцева дом 16»	99,99% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 690 000 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №7.
18	Общество с ограниченной ответственностью «Иртыш дом 1»	99,99% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 1 355 108 068 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №9.
19	Общество с ограниченной ответственностью «Иртыш дом 2»	99,99% доли в уставном капитале принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 1 355 849 784 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №10.
20	Акционерное общество «Югорское градостроительное агентство»	99, 9999999% акций общества принадлежит АО «Ипотечное агентство Югры». Величина уставного капитала составляет 1 000 000 000 рублей. На отчетную дату уставный капитал оплачен полностью. Общество контролирует или оказывает на него значительное влияние.	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №11.

21	Окружной фонд развития жилищного строительства «Жилище»	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра осуществляет контроль, совместный контроль или имеет значительное влияние на нее и на отчитывающуюся организацию	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №12.
Прочие связанные стороны			
22	Прочие связанные стороны – организации, подконтрольные ХМАО-Югры через исполнительные органы (департаменты и службы). Полный перечень исполнительных органов представлен на сайте https://admhmao.ru/organy-vlasti/ispolnitelnye-organy/departamenty-i-sluzhby/	АО «Ипотечное агентство Югры» и данные компании контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим лицом - ХМАО-Югры.	

5.2. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд» и Обществом:

Таблица 1 (в тыс. руб)

вид операций	основание	условия				2019	2018
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное		
Доходы, отраженные в составе выручки						0	0
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:						24	24
Расходы, связанные с отчислением добровольных взносов для формирования дополнительной пенсии работников Общества	Договор негосударственного пенсионного обеспечения от 09.04.2013 №0054	На паритетных условиях	ежемесячно	безналичный расчет	-	24	24

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

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

В 2019 году, в отношении АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.3. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между ООО «Микрорайон 11Б дом 11» и Обществом:

Таблица 2 (в тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчета в	иное	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						4 888	3 466
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	10	Ежемесячно	безналичный расчет	-	102	120
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 23.05.2018 года №4357. Период действия договора с 23.05.2018 по 30.06.2034 года.	78 760	Проценты выплачиваются ежемесячно. Возврат основного долга по графику возврата платежей в период с 23.05.2018 года по 30.06.2034 года.	безналичный расчет	процентная ставка – 7,25% годовых	4 786	3 346
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						-	-
Дивиденды						-	-

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

- задолженность по заемным средствам, полученным от ООО «Микрорайон 11Б дом 11» на 31.12.2019 года отсутствует, в связи с досрочным исполнением обязательств. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2018 года составила – 100 тыс. рублей;

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года в размере 10,2 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена со стороны ООО «Микрорайон 11Б дом 11» 31.01.2020 года;

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

В 2019 году в отношении ООО «Микрорайон 11Б дом 11» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Обществом 23 мая 2018 года был выдан процентный заем ООО «Микрорайон 11Б дом 11», в размере 78 760 000 рублей, под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого составила 298 572 тыс. рублей. На отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации

залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2019 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. По состоянию на 31.12.2019 года остаток задолженности по договору займа составляет 57 652 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2020 года) – 2 356 тыс. рублей. За 2019 год ООО «Микрорайон 11Б дом 11» не допускало просрочки платежей по договору займа.

5.4. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018- 2019 годах между ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» и Обществом:

Таблица 3 (в тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						15 141	17 126
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	10	ежемесячно по факту оказанных услуг	безналичный расчет	-	102	102
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 30.11.2015 года №3140. Период действия договора с 30.11.2015 по 30.06.2034 года.	196 060	Проценты выплачиваются ежемесячно. Возврат основного долга по графику возврата платежей в период с 01.12.2015 года по 30.06.2034 года.	безналичный расчет	процентная ставка – 10,5% годовых.	15 039	17 006
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						-	-
Дивиденды						-	-
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:						-	-

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

- задолженность по заемным средствам, полученным от ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» на 31.12.2019 года 0 тыс. рублей, связи с досрочным погашением обязательств. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2018 года составила – 150 тыс. рублей;

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года в размере 10,2 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена со стороны ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» 31.01.2020 года.

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

В 2019 году в отношении ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

В 2015 году Обществом по договору от 30.11.2015 года №3140 был выдан процентный заем ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого составила 549 592 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской

Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2019 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2019 года составляет 132 190 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2020 года) – 4 195 тыс. рублей. За 2019 год ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

5.5. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между ООО «Микрорайон 45 дом 1» и Обществом:

Таблица 4 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						27 577	30 761
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	10	ежемесячно по факту оказанных услуг	безналичный расчет	-	102	120
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 01.03.2016 года №3315. Период действия договора с 01.03.2016 по 01.03.2036 года.	366 888	30 641	безналичный расчет	процентная ставка – 10,5% годовых	27 475	30 641

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

- задолженность по заемным средствам, полученным от ООО «Микрорайон 45 дом 1» на 31.12.2019 года составляет 0 тыс. рублей, в связи с досрочным погашением обязательств. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2018 года составила – 550 тыс. рублей;

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года в размере 10,2 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена со стороны ООО «Микрорайон 45 дом 1» 31.01.2020 года.

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

В 2019 году в отношении ООО «Микрорайон 45 дом 1» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

В 2016 году Обществом по договору от 01.03.2016 года №3315 был выдан процентный заем ООО «Микрорайон 45 дом 1» под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого составила 842 485 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2019 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2019 года составляет 241 200 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2020 года) – 6 148 тыс. рублей. За 2018 год ООО «Микрорайон 45 дом 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

5.6. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между ООО «Рябиновая дом 1» и Обществом:

Таблица 5 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						5 209	3 744
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	10	120	безналичный расчет	-	102	110
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 23.05.2018 года №4357. Период действия договора с 23.05.2018 по 30.06.2034 года.	85 480	3 624	безналичный расчет	процентная ставка – 7,25% годовых	5 107	3 624
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						-	-
Дивиденды						-	-

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

- задолженность по заемным средствам, полученным от ООО «Рябиновая дом 1» на 31.12.2019 года составляет 0 тыс. рублей, в связи с досрочным погашением обязательств. Сумма остатка по заемным средствам на 31.12.2018 года составила – 400 тыс. рублей;

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года в размере 10,2 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена со стороны «Рябиновая дом 1» 31.01.2020 года.

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

В 2019 году в отношении ООО «Рябиновая дом 1» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Обществом 23 мая 2018 года был выдан процентный займ ООО «Рябиновая дом 1», в размере 85 480, 00 тыс. рублей под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого составила 323 309 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2019 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. По состоянию на 31.12.2019 года остаток задолженности по договору займа составляет 59 705 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2020 года) – 2 462 тыс. рублей. За 2019 год ООО «Рябиновая дом 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

5.7. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между ООО "Микрорайон 5 дом 19 корпус 2" и Обществом:

Таблица 6 (тыс. руб)

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

		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	и н о е	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						102	11
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года	10	ежемесячно по факту оказанных услуг	безналичный расчет	-	102	11
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе						-	200 000
Договор уступки права требования долга с ОФРЖС ЖИЛИЩЕ	Договор купли-продажи №ПЯ/5-19/2018 от 03.10.2018 года	200 000	11.03.2019	договор	-	-	200 000

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

В 2019 году, в отношении ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года в размере 10,2 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена 31.01.2020 года.

5.8. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между ООО "Усольцева дом 16" и Обществом:

Таблица 7 (тыс. руб)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	и н о е	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						102	11
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	102	11

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

В 2019 году, в отношении ООО «Усольцева дом 16» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года в размере 10,2 тыс. рублей, переходящей на

следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена 31.01.2020 года.

5.9. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между ООО "Микрорайон Нефтяник" и Обществом:

Таблица 8 (тыс. руб.)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб.)	сроки расчетов	форма расчетов	и н о е	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						102	11
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	102	11
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						16,55	
Договор уступки права требования долга с ООО "Строймаркет"	Договор инвестирования 3250/1 от 25.03.2016 (Доп. соглашение от 08.04.2019)	16,550	25.12.2019	Безналичный расчет		16,55	-

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

В 2019 году, в отношении ООО «Микрорайон Нефтяник» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года в размере 10,2 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена 31.01.2020 года.

5.10. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между ООО "Иртыш дом 1" и Обществом:

Таблица 9 (тыс. руб.)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	и н о е	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе:						5	-
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного органа Общества управляющей организацией №4748/1 от 16.12.19	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	5	-
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						150 000	

Договор уступки права требования долга с ООО "УК "Центр Менеджмент"" Д.У. ЗПИФ комбинированным "СПС Югория"	Договор купли-продажи будущих жилых и встроено-пристроенных помещений №1/4695 от 26.09.2019	150 000	25.12.2019	безналичный расчет	150 000	-
---	---	---------	------------	--------------------	---------	---

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

В 2019 году, в отношении ООО «Иртыш дом 1» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года в размере 5 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена 13.02.2020 года.

5.11. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между ООО "Иртыш дом 2" и Обществом:

Таблица 10 (тыс. руб.)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	ин ое	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе:						5	-
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией №4749/1 от 16.12.19	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	5	-
Доходы, отраженные в составе прочих доходов, в том числе:						150 000	
Договор уступки права требования долга с ООО "УК "Центр Менеджмент"" Д.У. ЗПИФ комбинированным "СПС Югория"	Договор купли-продажи будущих жилых и встроено-пристроенных помещений №№2/4694 от 26.09.2019	150 000	25.12.2019	безналичный расчет	150 000	-	

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

В 2019 году, в отношении ООО «Иртыш дом 2» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

Остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде выручки по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года в размере 5 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Дебиторская задолженность полностью погашена 13.02.2020 года.

5.12. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между АО «Югорское градостроительное агентство» и Обществом:

Таблица 11 (тыс. руб.)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе:						-	-

В отношении АО «Югорское градостроительное агентство» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

В 2019 году в отношении АО «Югорское градостроительное агентство» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2019 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.13. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2018 - 2019 годах между ОФРЖС «Жилище» и Обществом:

Таблица 12 (тыс. руб.)

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	2019	2018
Доходы, отраженные в составе выручки, в том числе						184	762
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 25.03.2016 года №3251/1-0/3331. Период действия договора с 25.03.2016 по 30.06.2018 года.	13 536	Проценты выплачиваются в конце срока действия договора. Возврат основного долга – 30.06.2016 года	безналичный расчет	процентная ставка – 11% годовых	94	389
Предоставление процентного займа	Договор процентного займа от 30.06.2018 года №3865/1-0/4232. Период действия договора с 28.12.2017 по 30.06.2018 года.	3 689	Проценты выплачиваются в конце срока действия договора. Возврат основного долга – 30.06.2016 года	безналичный расчет	процентная ставка – 10,11% годовых	90	373

На конец отчетного периода по операциям с ОФРЖС «Жилище» Общество не имеет задолженности.

Сумма остатка финансовых вложений в виде займов на 31.12.2019 года составляет 0 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2018 года остаток финансовых вложений в виде непогашенных займов составлял 7 224 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая 7 224 тыс. рублей.

5.14. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2019 году и запланированных на 2020 год в отношении основного управленческого персонала Общества:

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

Генеральный директор Общества

Заместитель генерального директора Общества

Главный бухгалтер Общества
 Директор по реализации жилищной программы Общества
 Коммерческий директор Общества

Таблица 13 (тыс. рублей)

Краткосрочные вознаграждения	Суммы, выплаченные в 2018 году	Суммы, выплаченные в течение отчетного периода (2019 года)	Суммы, подлежащие выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты (в 2020 году)
1	2	3	4
Оплата труда за отчетный период (включая вознаграждения, предусмотренные трудовыми договорами)	22 610	22 893	23 785
Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	4 700	4 956	5 339
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	3 120	3 693	4 054
Добровольное медицинское страхование в пользу основного управленческого персонала и страхование от несчастных случаев и болезней	851	723	835
Прочие платежи в пользу основного управленческого персонала (проезд в льготный отпуск, аренда жилья и прочее)	111	157	51
ВСЕГО	31 392	32 422	34 064

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

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

Бухгалтерский баланс

Расхождения по строкам 1161 и 1165 в столбце 5 «на 31 декабря 2018 года» в бухгалтерском балансе на 31.12.2019 года связано с переносом сумм капитальных затрат по строительству наемного дома коммерческого использования в г.Ханты-Мансийске ул. Югорская дом 19. В целях полного представления об имущественном и финансовом положении Общества (п. 32. положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29.07.1998 года №34н) сумма квартир в наемном (арендном) доме коммерческого использования в г.Ханты-Мансийске ул. Югорская дом 19 отражена в составе подстроки «Капитальные затраты в доходные вложения в материальные ценности»:

(тыс. рублях)

Показатель	Номер строки	Данные по состоянию на 31.12.2018 года	Данные по состоянию на 01.01.2019 года
Наемные (арендные) дома коммерческого использования	1161	620 996	377 662
Капитальные затраты в доходные вложения в материальные ценности	1165	-	243 334

ГЛАВА № 7

РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Управление рисками – действия по управлению (политика управления) компанией с пониманием возможности наступления неблагоприятного события.

Цель управления рисками – это повышение устойчивости развития компании, снижение вероятности потери части или всей стоимости компании.

Совет директоров несет ответственность за:

- одобрение крупных сделок и утверждение стратегии АО «Ипотечное агентство Югры», долгосрочной программы развития и плана деятельности;
- стратегические подходы, принципы, показатели и ориентиры управления рисками;
- систему вознаграждения с учетом принимаемых рисков.

Генеральный директор или лицо, которому делегированы полномочия в установленном порядке:

- несет ответственность за поддержание приемлемого уровня рисков АО «Ипотечное агентство Югры»;
- обеспечивает достаточность капитала для покрытия существенных рисков;
- обеспечивает эффективное распределение капитала для поддержания оптимального соотношения риска и доходности АО «Ипотечное агентство Югры»;
- осуществляет реализацию стратегии по управлению рисками АО «Ипотечное агентство Югры», ориентированную на нахождение оптимального соотношения между доходностью и риском, обеспечение финансовой устойчивости и платежеспособности;
- обеспечивает своевременную и исчерпывающую отчетность по рискам.

Принципы Агентства по управлению рисками:

целостность – рассмотрение элементов совокупного риска Агентства в разрезе корпоративной системы управления рисками;

открытость – запрет на рассмотрение корпоративной системы управления рисками как автономной или обособленной;

структурность – комплексная система управления рисками имеет четкую структуру;

информированность – управление рисками сопровождается наличием объективной, достоверной и актуальной информации;

непрерывность – процесс управления рисками осуществляется на постоянной основе;

цикличность – процесс управления рисками представляет собой постоянно повторяющийся выстроенный цикл его основных компонентов.

Первый этап – выявление (постоянный мониторинг) и оценка (ранжирование) угроз, с которыми компания может столкнуться в процессе своей деятельности.

Второй этап – поиск альтернатив, рассмотрение менее рискованных вариантов осуществления деятельности с возможностью получения тех же доходов.

Третий этап – решение принимать эти риски или уклоняться от них.

Принятие рисков подразумевает, что Агентство берет на себя ответственность по самостоятельному предотвращению, ликвидации последствий этих рисков.

Уклонение от рисков подразумевает, что Агентство либо избегает определенных видов деятельности, связанных с данными рисками, либо страхует (перекладывает) их.

Управление финансовыми рисками

При управлении финансовыми рисками Агентство придерживается следующих правил:

- своевременная продажа объекта жилой недвижимости в подходящий момент и по приемлемой цене;

- разработка индивидуального механизма при составлении графика продаж при реализации объектов жилой недвижимости;
- разработка и своевременное проведение рекламной, информационной кампании;
- страхование объектов жилой недвижимости;
- планирование денежных средств для поддержания продажного вида объектов жилой недвижимости;
- мониторинг изменения динамики цен на рынке недвижимости;
- своевременный анализ спроса на объекты жилой недвижимости среди населения;
- разработка специальных предложений и мероприятий по стимулированию сбыта;
- привлечение специализированных лиц для реализации объектов жилой недвижимости;
- своевременный анализ уровня ликвидности оборотных активов, порождающих разбалансированность положительного и отрицательного денежных потоков;
- анализ известных будущих платежей;
- составление прогноза появления возможных будущих обязательств;
- оценка способности по привлечению дополнительных денежных средств;
- распределение риска между участниками проекта;
- резервирование средств на покрытие непредвиденных расходов;
- полная оплата объектов жилой недвижимости только после подписания акта соответствия квартир;
- своевременная проверка застройщика перед заключением сделки купли-продажи квартир;
- создание резерва под обеспечение возможных штрафных санкций и пеней в качестве меры самострахования;
- совершенствование структуры капитала, основных средств, порождающих несбалансированность положительного и отрицательного денежных потоков по объемам.

В состав финансового риска включен рыночный риск, который связан с потенциальным снижением платежеспособности нанимателей и заемщиков по договорам займов для приобретения жилой недвижимости (далее – портфель займов физических лиц). Вся задолженность по портфелю займов физических лиц обеспечена залогом в виде жилой недвижимости.

С целью определения влияния негативных последствий пандемии (COVID-19) Обществом по итогам 4 месяцев 2020 года выполнен анализ изменения выручки по найму. В результате анализа Общество пришло к выводу о том, что снижения экономической активности населения ввиду пандемии не оказывает существенного влияния на выручку Общества, поскольку общее отклонение выручки колеблется от 3% до 4 %.

Таблица №1

Наемные (арендные) дома	Выручка (в тыс. руб)				Отношение выручки апреля к отчетным месяцам 1 кв 2020 (в %)			Отклонение по выручке (в %)			Загрузка (в %)			
	Январь	Февраль	Март	Апрель	04.2020 к 01.2020	04.2020 к 02.2020	04.2020 к 03.2020	04.2020 к 01.2020	04.2020 к 02.2020	04.2020 к 03.2020	Январь	Февраль	Март	Апрель
г.Ханты-Мансийск ул. Югорская 15	2 297	2 314	2 327	2 300	100	99	99	0	1	1	99	99	100	100
г.Нижневартовск ул.Мира д.25Б	2 784	2 820	2 752	2 645	95	94	96	5	6	4	96	96	95	92
Итого	5 081	5 134	5 078	4 946	97	96	97	3	4	3	98	98	98	96

В состав финансового риска включен риск ликвидности, который связан с невозможностью Общества выполнить свои обязательства по платежам в оговоренные сроки. С целью определения уровня достаточности ресурсов для покрытия обязательств произведен анализ Активов и Обязательств Общества по срокам погашения. Текущая структура активов и обязательств указывает на то, что Общество имеет достаточные ресурсы для покрытия краткосрочных обязательств.

Таблица 2 (в тыс. руб)

Показатель	Срок погашения			
	До года	От года до трех лет	Более трех лет	Без срока погашения
Активы	3 368	-	1 165 776	-
Деньги и их эквиваленты	611 564	-	-	-
Депозиты	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	64 743	-	-	-
Финансовые вложения	84 658	143 470	603 793	6 158 093
Итого АКТИВЫ	764 333	143 470	1 769 569	6 158 093
Обязательства	36 701	-	-	-
Кредиты и займы	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	13 314	-	-	-
Прочие обязательства	99 640	-	-	-
Итого ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	149 655	-	-	-
Сумма покрытия	614 678	143 470	1 769 569	6 158 093

Управление юридическими рисками

С целью управления и контроля за правовым риском в компании проводятся следующие мероприятия:

- разработаны внутренние правила согласования и визирования юридически значимой для компании документации;
- проводятся проверки соблюдения действующего законодательства (соответствие контрактных и внутренних документов компании действующему законодательству, нормативным документам регулирующих органов);
- в деятельности используются типовые формы документов, разработанные юридическим отделом;
- осуществляется мониторинг действующего законодательства с доведением основных и значимых изменений в оперативном порядке до сотрудников структурных подразделений компании через внутреннюю корпоративную сеть;
- своевременно вносятся предложения по изменению внутренних нормативных правовых актов, а также нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации.

Юридические риски для Общества связаны с:

- изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, а также бухгалтерского и налогового учета;
- налоговым законодательством, которое допускает различные толкования норм, регулирующих соответствующие отношения, в том числе и в связи с судебной практикой;
- недостатками, присущими российской правовой системе и российскому законодательству, что приводит к созданию атмосферы неопределенности в области инвестиций, коммерции и деловой активности.

Управление стратегическими рисками

С целью управления и контроля за стратегическим риском в компании проводятся следующие мероприятия:

- привлечение достаточного числа компетентных внешних и внутренних экспертов;
- наличие процедур регулярного контроля стратегических рисков и оценки отклонений.

Стратегический риск для Общества связан с недостижением стратегических целей ввиду внешнеэкономических факторов и (или) региональных факторов.

Управление репутационными рисками

Управление репутационным риском в Агентстве осуществляется на основе следующих мероприятий:

- четкое видение своего будущего и своей позиции на рынке;
- разработаны и осуществляются процедуры официального, последовательного и своевременного рассмотрения жалоб клиентов;
- разработаны стандарты и нормы обслуживания клиентов, всеми сотрудниками соблюдается Кодекс корпоративной этики;
- информационная открытость – Компания периодически публикует свою финансовую отчетность, раскрывает всю необходимую информацию, имеет свой постоянно обновляемый интернет-сайт;
- проведение рекламных мероприятий (издание рекламной продукции и другие), анализ влияния рекламно-информационной политики на деловую репутацию.

ГЛАВА № 8

СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Единственным акционером Общества (Распоряжение Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 04 октября 2019 года №13-Р-1732) принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 7 874 067 631 (пять миллиардов сто шестьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот сорок семь) рублей путем размещения дополнительных акций.

07.11.2019 года Центральным банком РФ было зарегистрировано решение о дополнительном выпуске ценных бумаг АО «Ипотечное агентство Югры». Между АО «Ипотечное агентство Югры» и Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой, в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры был заключен договор купли продажи акций. Акции дополнительного выпуска оплачены покупателем полностью.

На основании договора бюджетных инвестиций № 619000349 от 07.10.2019 года, а также договора купли-продажи акций № 219200412 от 18.11.2019 года Единственный акционер АО «Ипотечное агентство Югры» - Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, 26.12.2019 года выкупил акции на сумму 2 707 286 084 (два миллиарда семьсот семь миллионов двести восемьдесят шесть тысяч восемьдесят четыре) рубля.

Регистрация изменений в учредительные документы, связанных с увеличением уставного капитала Общества, состоялась 18.02.2020 года.

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

С первого января 2020 года правительство Российской Федерации, на территории которого расположено Общество, вводит превентивные меры для борьбы с распространением коронавируса (COVID-19) путем введения карантина и ограничений на перемещение иностранных граждан, также ограничения в отношении транспортного сообщения. 11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) объявила вспышку нового типа коронавируса COVID-19 пандемией. Одним из негативных последствий пандемии для мировой экономики стала волатильность нефтяного, валютного и фондовых рынков, в результате чего существенно (более чем на 13%) вырос курс мировых валют по отношению к рублю Российской Федерации (курс на 22 мая 2020 года составил 70,9240 руб. за доллар США и 77,7965 руб. за Евро). Влияние данных обстоятельств на деятельность Общества будет зависеть от будущего развития пандемии, мер, предпринимаемых правительствами стран мира, а также реакции мировой экономики на эти события. В настоящее время оценка данного влияния с высокой степенью определенности не может быть проведена.

Генеральный директор

Чепель Е.С.

Главный бухгалтер

Чикарева С.А.

«22» мая 2020 года

Всего прошито и скреплено
Печатью 22 листов,

Партнер
АО «БДО Юникон»

Л.В. Ефремова

« 12 июля » 2020 г.

