Член Аудиторской Палаты России
Член Омской Коллегии Оценщиков



ИНВЕСТ АУДИТ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

www.investaudit.ru
investaudit@bk.ru

ИнвестАудит

644024, г. Омск, ул. Щербанева, 25, оф. 603
тел./факс: (3812) 51-04-71, 51-04-86
www.investaudit.ru
investaudit@bk.ru

ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ»
член саморегулируемой организации
аудиторов НП «Аудиторская Палата России»
ОРНЗ 10201000926 в реестре
аудиторов и аудиторских организаций

исх. № 55 от 07 03 2012 г.

вход. № _____ от _____ 20__ г.

Аудиторское заключение
за 2011 год

Акционерам
Открытого акционерного общества
«Ипотечное агентство Югры»

Аудитор:

Наименование: Закрытое акционерное общество «ИНВЕСТАУДИТ»

Место нахождения: Россия, 644043, г. Омск, ул. Щербанёва, д. 25, тел.(3812)-51-04-71, (3812)-51-04-86

Основной государственный регистрационный номер: 1025500742607

Является членом: Саморегулируемой организации аудиторов «Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России», внесенной в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов Приказом Министерства Финансов РФ от 01.10.2009 №455; номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций 10201000926

Аудируемое лицо:

Наименование: Открытое акционерное общество «Ипотечное агентство Югры»

Сокращенное наименование: ОАО «Ипотечное агентство Югры»

Место нахождения: Россия, 628007, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая д. 29

Основной государственный регистрационный номер: 1098601001289

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности ОАО «Ипотечное агентство Югры» за 2011 год, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2011 года, отчета о прибылях и убытках, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснительной записки, включающей в себя пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2011 год.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

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

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

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

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

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

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «Ипотечное агентство Югры» по состоянию на 31 декабря 2011 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2011 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

«07» марта 2012 года.
(дата завершения аудита)

Аудитор ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ» _____ Корниенко Светлана Николаевна

(на основании доверенности от 25.01.2012 № 012, квалификационный аттестат аудитора от 07.11.2011 № 01-000146, выдан на неограниченный срок, член саморегулируемой организации аудиторов «Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России», номер в реестре 20801019543).

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2011 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2011
Организация **ОАО "Ипотечное агентство Югры"**	по ОКПО	62006527		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	8601038839		
Вид экономической деятельности **Предоставление кредитов**	по ОКВЭД	65.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности **открытое акционерное общество / частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	47	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.	На 31 декабря 2009 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
3.1	Основные средства	1130	9 786	6 041	41
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		-	-	41
3.1	Доходные вложения в материальные ценности	1140	14 713	-	-
	в том числе: Квартиры для сдачи в аренду		14 713	-	-
3.5	Финансовые вложения	1150	1 957 739	3 148 587	3 223 538
	Отложенные налоговые активы	1160	1 854	126	-
3.3	Прочие внеоборотные активы	1170	338	75	-
	Итого по разделу I	1100	1 984 430	3 154 829	3 223 579
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.4, 3.6	Запасы	1210	3 520	34 632	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1	-	-
3.7.	Дебиторская задолженность	1230	155 115	30 191	24 684
3.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	298 829	261 967	240 485
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 833 234	618 332	292 948
	Прочие оборотные активы	1260	1 641	1 066	48
	Итого по разделу II	1200	2 292 340	946 188	558 165
	БАЛАНС	1600	4 276 770	4 101 017	3 781 744

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.	На 31 декабря 2009 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.9.1	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 731 782	3 731 782	3 731 782
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.9	Резервный капитал	1360	17 697	2 371	-
3.9, 4.11	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	281 288	351 576	47 416
	Итого по разделу III	1300	4 030 767	4 085 729	3 779 198
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
4.7	Отложенные налоговые обязательства	1420	547	92	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	547	92	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.11	Кредиторская задолженность	1520	12 764	12 085	2 546
3.12	Доходы будущих периодов	1530	1 121	3 111	-
3.13	Оценочные обязательства	1540	7 484	-	-
3.14	Прочие обязательства	1550	224 087	-	-
	Итого по разделу V	1500	245 456	15 196	2 546
	БАЛАНС	1700	4 276 770	4 101 017	3 781 744

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

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

3 марта 2012 г.

Отчет о прибылях и убытках
за Январь - Декабрь 2011г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2011
Организация **ОАО "Ипотечное агентство Югры"**	по ОКПО	62006527		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	8601038839		
Вид экономической деятельности **Предоставление кредитов**	по ОКВЭД	65.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности **открытое акционерное общество / частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	47	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2011г.	За Январь - Декабрь 2010г.
4.1	Выручка	2110	484 738	339 628
4.2	Себестоимость продаж	2120	(400 694)	(182 575)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	84 044	157 053
	Коммерческие расходы	2210	(382)	(860)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	83 662	156 193
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.3	Проценты к получению	2320	58 458	51 202
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.3	Прочие доходы	2340	3 694	161 145
4.3	Прочие расходы	2350	(77 579)	(16 487)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	68 235	352 053
4.5, 4.9, 4.10	Текущий налог на прибыль	2410	(24 409)	(45 555)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	9 486	(24 889)
4.7	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(455)	(92)
4.6	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 731	125
	Прочее	2460	(65)	-
4.12	Чистая прибыль (убыток)	2400	45 037	306 531

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2011г.	За Январь - Декабрь 2010г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	45 037	306 531
	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)

3 марта 2012 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2011г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710003		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2011
Организация **ОАО "Ипотечное агентство Югры"**	по ОКПО	62006527		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	8601038839		
Вид экономической деятельности **Предоставление кредитов**	по ОКВЭД	65.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности **открытое акционерное общество / частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	47	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

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 2009 г.	3100	3 731 782	-	-	-	47 416	3 779 198
За 2010 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	306 531	306 531
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	306 531	306 531
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	2 371	(2 371)	X
Величина капитала на 31 декабря 2010 г.	3200	3 731 782	-	-	2 371	351 576	4 085 729
За 2011 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	45 038	45 038
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	45 038	45 038
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(100 000)	(100 000)
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	(100 000)	(100 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	15 327	(15 327)	X
Величина капитала на 31 декабря 2011 г.	3300	3 731 782	-	-	17 697	281 288	4 030 767

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2009 г.	Изменения капитала за 2010 г.		На 31 декабря 2010 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	3 779 198	306 531	-	4 085 729
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	3 779 198	306 531	-	4 085 729
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	47 416	306 531	(2 371)	351 576
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	47 416	306 531	(2 371)	351 576
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.	На 31 декабря 2009 г.
Чистые активы	3600	4 031 888	4 088 840	3 779 198

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

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

3 марта 2012 г.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2011г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2011
Организация **ОАО "Ипотечное агентство Югры"**	по ОКПО	62006527		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	8601038839		
Вид экономической деятельности **Предоставление кредитов**	по ОКВЭД	65.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности **открытое акционерное общество / частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	47	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2011г.	За Январь - Декабрь 2010г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 032 223	1 085 302
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	297 733	151 107
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	229	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
финансирование целевых программ по государственным контрактам	4114	219 712	1 169
погашение от заемщиков сумм основного долга, процентов, пени	4115	1 462 693	880 303
поступление процентов по депозитным счетам	4116	47 940	51 202
прочие поступления	4119	3 916	1 521
Платежи - всего	4120	(710 605)	(905 253)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(195 732)	(118 800)
в связи с оплатой труда работников	4122	(95 829)	(61 271)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль	4124	(39 178)	(50 398)
вознаграждение заемщикам за досрочное погашение обязательств по льготным жилищным займам	4125	(50 615)	-
размещение денежных средств на депозитах по "Гаранту сбыта"	4126	(124 833)	-
прочие налоги, взносы на обязательное страхование	4127	(55 850)	(36 361)
выданные займы	4128	(100 000)	(638 423)
прочие платежи	4129	(48 568)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 321 618	180 049
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	378	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	378	-
от продажи акций (долей участия) в других организациях	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213		-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(7 095)	(10 852)

в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(7 095)	(10 852)
в связи с приобретением акций (долей участия) в других организациях	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(6 717)	(10 852)

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2011г.	За Январь - Декабрь 2010г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	156 187
в том числе: получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, вескелей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
Имущественный взнос от учредителя	4315	-	156 187
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(100 000)	-
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(100 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(100 000)	156 187
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 214 901	325 384
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	618 332	292 948
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 833 233	618 332
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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

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

3 марта 2012 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к бухгалтерской отчетности за 2011 год.

ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.

1. Информация об Обществе.

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

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

Право собственности на 100% акций на дату составления бухгалтерской отчетности принадлежит акционеру – Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре представленному Департаментом по управлению государственным имущества Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Численность работающих на отчетную дату составляет **136** человек.

Общество имеет на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры филиалы и представительства без выделенного самостоятельного баланса со следующими местами нахождения: город Нижневартовск; город Сургут; город Нефтеюганск, город Мегион, город Белоярский, город Югорск, город Радужный, город Урай, город Пыть-Ях, город Советский, город Покачи, город Лангепас, город Когалым, город Нягань, пос.Березово, пос.Междуреченский, пос.Приобье.

По состоянию на 31.12.2011г Обществом арендованы следующие нежилые помещения:

Подразделение	Адрес	Площадь	Ежемесячная сумма арендной платы (в рублях)
1	2	3	4
Сургутский филиал	г.Сургут Набережная Ивана Кайдалова д.30(январь-июль 2011) г.Сургут ул.Университетская д.3 оф.15(август-декабрь)	340 кв.м 260,2 кв.м	541363,50 468360,00
Нефтеюганский филиал	Г.Нефтеюганск 16 мкр.дом.23 пом.97	157 кв.м.	63415,34
Нижневартовский филиал	г. Нижневартовск, ул. Мира 46, ком.5,6,7,8,10,11(январь-ноябрь 2011). Г.Нижневартовск ул.60лет Октября д.80А помещение 2,3,4,5,6(декабрь 2011)	140,65 кв.м 256,9 кв.м	128491,50 256900,00
Представительство в г.Белоярский	г.Белоярский ул.Молодости д.3	40,84 кв.м	5230,00
Представительство в г.Когалым	г.Когалым ул.Дружбы Народа д.41	47,20 кв.м	11200,00
Представительство в г.Лангепас	г.Лангепас ул.Парковая д.25	43,10 кв.м	25860,00
Представительство в г.Мегион	г. Мегион, ул. Советская, дом 23, помещение 1011.	17,50 кв.м	31366,40
Представительство в г.Нягань	г. Нягань, микрорайон 1, дом 34, помещение 79	46,90 кв.м	37000,00
Представительство в Октябрьском районе пгт.Приобье	пгт.Приобье ул.Центральная д.9(январь-июль 2011) пгт.Приобье ул.Строителей 23А(август-декабрь 2011)	54,00 кв.м 34 кв.м	1620,00 25160,00
Представительство в пгт.Березово и Березовском районе	пгт.Березово ул.Шнейдер д.20А	30,00 кв.м	25500,00
Представительство в Кондинском районе	пгт.Междуреченский, ул. Титова 15 А	36,00 кв.м	32400,00
Представительство в г.Покачи	г.Покачи ул.Комсомольская д.3А	13,80 кв.м	992,25
Представительство в г.Пыть-Ях	г.Пыть-Ях 3 мкр.д 75	58,60 кв.м	23 049,17
Представительство в г.Радужный	г. Радужный, микр. 1, д.43, комната 1024	48,6 кв.м	36 129,24

15

Представительство в г.Урай	г.Урай мкр. 1Г дом 18Г	35,50 кв.м	30 175,00
Представительство в г.Советский и Советстком районе	г. Советский, ул. Ленина, дом 7	40,00 кв.м	23 480,00
Представительство в г.Югорск	г. Югорск, ул. Гастелло, д.6.	53,60 кв.м	44 102,00
Центральный офис в г.Ханты-Мансийск	г.Ханты-Мансийск ул.Студенческая д.29 блок Б	448,78 кв.м	450255,00
ИТОГО:		1657,42 кв.м	1 590 574,40

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

В соответствии с уставом основными видами деятельности Общества являются:

1) Участие в реализации жилищной политики, государственных целевых жилищных программах.

2) предоставление ипотечных займов физическим лицам.

3) осуществление единой инвестиционной политики и наращивание привлеченного капитала, включая привлечение иностранных инвестиций;

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

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

6) осуществление инвестиционной и финансовой деятельности, инвестирование собственных, заемных и привлеченных средств в производственную и социальную деятельность в стране и за рубежом, создание производств, банковских, инвестиционных, финансовых, страховых и других организаций, служащих целям и интересам Общества;

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

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

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

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

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

12) предоставление поручительств юридическим лицам;

13) предоставление займов юридическим лицам;

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

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

2.программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» на 2011-2013 годы и на период до 2015 года».

За отчетный период основными направлениями деятельности Общества были:

1) Участие в реализации целевой Программы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 2011 - 2013 годы и на период до 2015 года», в том числе:

-Подпрограммы «Доступное жилье молодым»;

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

-Подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование»;

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

2) Рефинансирование ранее предоставленных Участникам подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование льготных жилищных займов, находящихся на балансе Агентства;

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

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

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ОАО "Ипотечное агентство Югры" являются:

- общее собрание акционеров;

- совет директоров, в составе:

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

Члены совета директоров:

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

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

4) Короткова Елена Михайловна – главный специалист-эксперт отдела урпавления Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

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

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

Органом контроля общества является ревизионная комиссия Общества в составе:

Маркунас Владислав Жанович – председатель Счетной палаты Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Шмагайло Таисия Леонидовна –консультант отдела управления Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

Лапановская Екатерина Петровна – главный специалист – эксперт отдела управления Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала ОАО «Ипотечное агентство Югры» - 3 731 781 547 рублей, который состоит из 3 731 781 547 обыкновенных именных бездокументарных акций Общества, номинальной стоимостью 1 рубль каждая. На дату составления отчетности уставный капитал

полностью оплачен посредством передачи прав требований по договорам льготных жилищных займов и перечислением денежных средств.

4. Информация о существенных событиях.

4.1. Информация о существенных сделках

В рамках участия в реализации жилищной политики, государственных целевых жилищных программах Обществом были заключены государственные контракты:

- Департамент инвестиций науки и технологий Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (государственный контракт от 11.01.2010 №1у): реализация мероприятий, связанных с оказанием государственной поддержки в виде предоставления компенсации процентной ставки по договорам ипотечных кредитов (займов) и субсидий за досрочное гашение ипотечных кредитов (займов) участниками Подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» утвержденную законом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры №103-оз от 11.11.05г. «О Программе Ханты-Мансийского автономного округа-Югры "Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры " на 2005 – 2015гг». Условия государственного контракта: срок действия с 11.01.2010 года по 31.12.2012 года, цена на весь период действия контракта- 399 187 500 рублей, в том числе – 2010 год – 125 000 000 рублей, 2011 год – 133 750 000 рублей, 2012 год -140 437 500 рублей.

- Комитет по молодежной политике Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (государственный контракт от 13.01.2010 №1): реализация Подпрограммы «Доступное жилье молодым» утвержденную законом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры №103-оз от 11.11.05г. «О Программе Ханты-Мансийского автономного округа-Югры "Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры " на 2005 – 2015гг». Условия государственного контракта: срок действия с 13.01.2010 года по 31.12.2012 года, цена на весь период действия контракта- 33 531 750 рублей, в том числе – 2010 год – 10 500 000 рублей, 2011 год – 11 235 000 рублей, 2012 год -11 796 750 рублей.

- Департамент по вопросам малочисленных народов Севера Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (государственный контракт от 14.01.2010 года №02/10-2): реализация Подпрограммы «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов Севера в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре» утвержденную законом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры №103-оз от 11.11.05г. «О Программе Ханты-Мансийского автономного округа-Югры "Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры " на 2005 – 2015гг». Условия государственного контракта: срок действия с 14.01.2010 года по 31.01.2013 года, цена на весь период действия контракта- 5 317 590 рублей, в том числе – 2010 год – 1 683 570 рублей, 2011 год – 1 791 095 рублей, 2012 год -1 842 925 рублей.

Во исполнение распоряжения Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 13.04.2010 года №68 «О формировании исполнительных органов власти и государственных органов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры были упразднены Департамент инвестиций, науки и технологий Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, Департамент по вопросам малочисленных народов Севера Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, Комитет по молодежной политике Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. В связи с чем, обязанности по исполнению вышеперечисленных государственных контрактов были переданы Департаменту жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. Перевод прав и обязанностей осуществлен посредством заключения дополнительных соглашений к государственным контрактам.

Решением Совета директоров Общества от [illegible] (протокол №3) был утвержден порядок работы ОАО «Ипотечное агентство [illegible]» по стимулированию

предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья (далее – программа «Гарант сбыта»). Источником для реализации мероприятий по направлению деятельности «Гарант сбыта» будут являться средства, полученные Обществом от рефинансирования ранее выданных займов. Свободные денежные средства должны быть направлены на:

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

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

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

Работа Общества в 2011 году в рамках программы «Гаранта сбыта» осуществлялась по двум направлениям:

- заключение соглашений о сотрудничестве и намерениях;

- реализация уже приобретенных объектов жилой недвижимости.

В рамках программы «Гарант сбыта» в 2011 году ОАО «Ипотечное агентство Югры» заключено восемь соглашений о сотрудничестве и намерениях

№ п/п	Наименование объекта	Наименование застройщика	Дата ввода объекта в эксплуатацию		Общий объем гарантии (тыс.руб.)	Фактическая сумма средств, числящаяся на депозитах у Кредитора проекта в качестве гарантии по выкупу (тыс.руб.)	Кредитор проекта	Общий объем гарантий (кв.м)
			по проекту	фактическая				
1.	г.Мегион, проспект Победы, дом 31	ОАО "Мегионжилстрой"	II квартал	22 августа 2011 г.	71 226	-	ОАО "Ханты-Мансийский банк"	1 975,60
2.	Ханты-Мансийский район, деревня Ярки	ЗАО "Строительная компания ВНСС"	31 декабря 2011 г.	24 дома-26.12.2011 г.. 20 домов-29.12.2011г	136 901	47 500	ОАО "Сбербанк России"	4 609,96
3.	г. Нижневартовск, 22 мкр, дом 3	ЗАО "Югра ИнвестСтрой Проект"	IV квартал 2011 г.	21 декабря 2011 г.	74 724	16 219	ОАО "Сбербанк России"	1 987,34
4.	г. Нефтеюганск, мкр.15, дом 39 "А"	ОФРЖС "Жилище"	30 сентября 2011 г.	апрель 2012 г.	64 858	-	ОАО "Ханты-Мансийский банк"	1 776,94
5.	Октябрьский район, с.п.Сергино	ЗАО "Строительная компания ВНСС"	31 декабря 2011 г.	февраль-март 2012 г.	32 074	9 808	ОАО "Ханты-Мансийский банк"	1 137,27
6.	Октябрьский район, г.п Талинка, мкр. 2, дом 4	ООО "Северная строительная компания"	II квартал 2012 г.	II квартал 2012 г.	135 333	18 044	ОАО "Ханты-Мансийский банк"	3 756,00
7.	Березовский район, г.п Березово, ул.Шнейдер, дом 27, корпус1,2	ООО "Гамбит"	IV квартал 2011 г.	февраль-март 2012 г	58 463	33 262	ОАО "Сбербанк России"	1 779,59
8.	г.Ханты-Мансийск, ул.Доронина, дом 6	ООО "Крона"	30 июня 2012 г.	2 квартал 2012 г.	55 933			1 532,40
		Итого			**629 512**	**124 833**		**18 555,1**

4.2. Изменение в составе Совета директоров

Решением единственного акционера ОАО «Ипотечное агентство Югры» от 15.10.2010 №7 был сформирован состав Совета директоров:

1) Председатель совета – Ким Александр Михайлович – первый заместитель Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

Члены совета директоров:

2) Новицкий Вячеслав Михайлович – заместитель Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

3) Грязнов Михаил Леонидович – и.о. директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

4) Мирсаяпов Рустам Рифович – директор Департамента жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

5) Дудниченко Василий Сергеевич – первый заместитель директора экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

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

Распоряжением Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 06.04.2011 года №425 прежний состав Совета директоров прекратил свои полномочия. С 06.04.2011 года был сформирован новый состав Совета директоров:

1) Председатель совета – Ким Александр Михайлович – первый заместитель Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

Члены совета директоров:

2) Грипас Валентин Анатольевич – заместитель Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

3) Шевченко Максим Владимирович – директор Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

4) Мирсаяпов Рустам Рифович – директор Департамента жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

5) Дудниченко Василий Сергеевич – первый заместитель директора экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

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

Распоряжением от 30.06.2011 года №903 единственным акционером принято решение об избрании Совета директоров в следующем составе:

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

Члены совета директоров:

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

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

4) Короткова Елена Михайловна – главный специалист-эксперт отдела урпавления Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

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

4.3. Информация о реестродержателе и аудиторе

На основании протокола оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по отбору аудиторских организаций от 14.10.2011 года №0487200000911000001-3,

решением внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Ипотечное агентство Югры» (№06-1793/11-0 от 31.10.2011 года) для проведения ежегодного обязательного аудита по итогам 2011 года, утвержден аудитор Общества – ЗАО «ИнвестАудит» г.Омск.

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

4.4. Информация об акциях

По состоянию на 31.12.2011 года 100% акций ОАО «Ипотечное агентство Югры» принадлежат Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, представляемому Департаментаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

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

В рамках программы «Гарант сбыта», протоколом от 01.03.2011 №7 одобрена сделка по приобретению открытым акционерным обществом «Ипотечное агентство Югры» 58 квартир у ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» в г.Югорске. Сумма сделки составила 119 385 198,41 рублей.

Протоколом Совета директоров Общества от 01.03.2011 года №8 была одобрена сделка по предоставлению процентного займа ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» на завершение строительства многоквартирного дома, находящегося по адресу г.Сургут 39 мкр д.2. Сумма сделки составила - 100 000 000 рублей

В рамках программы «Гарант сбыта» протоколом Совета директоров Общества от 18.03.2011 года №10 была одобрена сделка по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры», ОАО «Ханты-Мансийский банк» и окружным фондом развития жилищного строительства «Жилище»: Параметры сделки: гарантия выкупа квартир в количестве 33 шт в г.Нефтеюганске, максимальная цена сделки 64 858 310 рублей. Обеспечение сделки: Размещение гарантийного депозита в ОАО «Ханты-Мансийский банк» на срок до 31.03.2012 года.

Протоколом от 28.05.2011 года №12 предварительно утвержден годовой отчет за 2010 год. Этим же протоколом определена начальная максимальная стоимость аудиторских услуг по проведению аудиторской проверки на 2011 год. Утверждено положение о предоставлении займов физическим лицам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации.

В рамках программы «Гарант сбыта» протоколом от 26.07.2011 года №1 одобрена сделка по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между Обществом, ОАО «ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК» и ОАО «Мегионжилстрой». Параметры сделки: гарантия выкупа квартир в количестве 39 шт в г.Мегион, общей площадью 2000 кв.м. Максимальная цена сделки – 72 108 860,40 рублей. Обеспечение сделки: Заключение соглашения о сотрудничестве и намерениях по выкупу нереализованных квартир застройщиком (инвестором) по окончании строительства на заранее определенных условиях.

Данным протоколом была одобрена сделка по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между Обществом, ОАО «ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК» и ООО «Северная строительная компания». Параметры сделки: гарантия выкупа квартир в количестве 72 шт в п.т.г. Талинка Октябрьского района, общей площадью 3 756 кв.м. Максимальная цена сделки – 135 332 830,8 рублей. Обеспечение сделки: Размещение гарантийного депозита в ОАО «Ханты-Мансийский банк» на срок до 30.09.2012 года.

В рамках программы «Гарант сбыта»протоколом от 07.10.2011 года № 4 была одобрена сделка по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры», дополнительным офисом №1791/068 Ханты-Мансийского отделения №1791 ОАО «Сбербанк России» и ООО «Гамбит»: Параметры сделки: гарантия выкупа квартир в

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АУДИТОРСКИХ ИНВЕСТИЦИЙ ОЦЕНКИ * РОССИЯ * ГОМСК *

21

количестве 33 шт в п.т.г. Березово Березовского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югра, общей площадью 1 779,59 квадратных метров, стоимостью к выкупу за 1 кв.метра одно и двух комнатных квартир 34 155,80 рублей, стоимостью к выкупу за 1кв.метра трех комнатной квартиры 29 363,12 рублей. Максимальная цена сделки 58 463 183,73 рублей. Обеспечение сделки: размещение гарантийного депозита сроком до 31.03.2012 года.

Протоколом от 30.11.2011 года №6 одобрена сделка по заключению договора долевого участия в строительстве со следующими параметрами: Стороны сделки ОАО «Ипотечное агентство Югры» (дольщик), ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» (застройщик), территория-г.Югорск. Предмет сделки приобретение 38 квартир, цена сделки 99 455 200,00 рублей. Порядок расчетов : 100% цены договора выплачиваются застройщику в течение 1 месяца с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве путем безналичного перечисления суммы на расчетный счет Продавца. Данная сделка погашает задолженность ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» по выданному ранее займу, но при этом формирует дебиторскую задолженность в размере 99 455 200 рублей по договору долевого участия в строительстве.

В рамках программы «Гарант сбыта» протоколом от 02.12.2011 года №7 была одобрена сделка по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры», ООО «ХМНПФ-Недвижимость», в лице ООО «Северные строительные технологии» и Ханты-Мансийское отделение №1791 ОАО «Сбербанк России»: Параметры сделки: гарантия выкупа квартир в количестве 30 шт в г. Нижневартовск Ханты-Мансийского автономного округа-Югра, общей площадью 1 987,34 квадратных метров, стоимостью к выкупу за 1 кв.метра 37 600 рублей. Максимальная цена сделки 74 723 984,00 рублей. Обеспечение сделки: размещение гарантийного депозита сроком до 31.06.2012 года.

В рамках программы «Гарант сбыта» протоколом от 02.12.2011 года №7 была одобрена сделка по заключению соглашения о сотрудничестве и намерениях между ОАО «Ипотечное агентство Югры», ЗАО «Строительная компания ВНСС» и Ханты-Мансийское отделение №1791 ОАО «Сбербанк России»: Параметры сделки: гарантия выкупа квартир в количестве 100 шт в д.Ярки Ханты-Мансийского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югра, общей площадью 4 609,96 квадратных метров, стоимостью к выкупу за 1 кв.метра 29 696,86 рублей. Максимальная цена сделки 136 901 336,72 рублей. Обеспечение сделки: размещение гарантийного депозита сроком до 31.03.2012 года.

ГЛАВА №2
Пояснения по основным положениям учетной политики.

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

1.1. Основные средства

Срок полезного использования основных средств определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 года

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

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

1.2.Материально-производственные запасы

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

1.3. Расходы будущих периодов

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

В случае, если срок по расходам не определен или имеет неопределенный срок, то срок списания устанавливается приказом генерального директора. Сумма дебиторской задолженности 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 страхование, произведенные Обществом до 01.01.2011 года включаются в состав прочих оборотных активов на счетах 76.01.1 (для страхования имущества), с последующим равномерным списанием в течение периода, к которому они относятся.

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, относящихся к издательской деятельности.

1.5. Доходы от обычных видов деятельности

К выручке от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- доходы от реализации мероприятий по государственным контрактам
- доходы от начисленных процентов по договорам льготных жилищных займов, договорам ипотечных займов, договорам займов на первоначальный взнос, договорам займов юридическим лицам;
- доходы от рекламной деятельности (изготовление буклетов, рекламных модулей и т.д.);
- доходы от издательской деятельности;
- доходы от взаимодействия со страховыми компаниями;
- доходы от сдачи помещений в субаренду;
- доходы от реализации квартир;
- доходы по прочим операциям, не имеющим системной основы (разовые сделки);
- доходы от сдачи в аренду жилых помещений.

1.6. Финансовые вложения

Учет финансовых активов ведется в соответствии с нормами ПБУ 19. При учете финансовых активов виде льготных жилищных займов, переданных 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 (строка 2110 ОПУ) возникающие разницы отражаются следующими образом:

23

- в случае превышения оценочной стоимости финансового актива над фактическим остатком задолженность учитывается в составе расходов от обычных видов деятельности;

- в случае превышения фактической стоимости финансового активов над их оценочной стоимостью разница учитывается в составе доходов от обычных видов деятельности.

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

1.7 Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по оплате ежегодных очередных отпусков.

В 2011 году резерв по накапливаемым отпускам сотрудников признается на конец финансового года (на 31.12.2011), по мере возникновения у сотрудников права на дни отпуска.

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

Оценочные обязательства по судебным искам.

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

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

1.8. 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.

1.9. Резервы по сомнительным долгам

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

Восстановление резерва по сомнительным долгам Общество производит в случае:

- поступления оплаты от должника

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

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

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

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

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

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

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

- семь дней (ст.314 ГК РФ)

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

- обеспеченной залогом, поручительством, банковской гарантией;
- обеспеченной кредиторской задолженностью того же Контрагента;
- по операциям РЕПО с облигациями
- по договорам страхования

1.10. Налог на прибыль

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

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 финансовой отчетности за 2011 год пояснения по статьям баланса, отчета о прибылях и убытках представлены в виде таблиц. Исключений в пояснительной записке.

3.1. Основные средства

Основные средства в течение 2011 года были приобретены посредством платы за них. Помимо этого на балансе Общества числятся основные средства, полученные в качестве имущественного взноса от единственного акционера на момент совершения сделки – АНО «Ипотечное агентство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» в 2010 году.

По состоянию на 31.12.2011 года на балансе Общества в виде доходных вложений в материальные ценности числится остаточная стоимость квартир, которые Общество сдает в аренду.

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

Наличие и движение основных средств

в тыс. рублях

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					Выбыло объектов			Переоценка			
		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	2011	8 110	2 069	8 582	710	252	4 379	-	-	15 982	6 196
	2010	-	-	8138	28	-	2 069	-	-	8 110	2 069
в том числе:											
Здания, сооружения, в том числе неотделимые улучшения	2011	2 027	591	2 194	-	-	1 082	-	-	4 222	1 673
	2010	-	-	2 027	-	-	591	-	-	2 027	591
Машины и оборудования	2011	4 093	1 123	3 155	-	-	2 377	-	-	7 248	3 500
	2010	-	-	4 121	28	-	1 123	-	-	4 093	1 123
Транспортные средства	2011	623	135	1 806	623	219	426	-	-	1 806	342
	2010	-	-	623	-	-	135	-	-	623	135
Производственный и хозяйственный инвентарь	2011	1 367	220	1 427	87	33	494	-	-	2 707	681
	2010	-	-	1 367	-	-	220	-	-	1 367	220
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	2011	-	-	14 795	-	-	82	-	-	14 795	82
	2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
квартиры в г.Югорске, сданные в аренду	2011	-	-	14 795	-	-	82	-	-	14 795	82
	2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

в тыс.рублях

Наименование показателя	за 2011 год	за 2010 год
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	436	-
в том числе:		
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации – всего		
в том числе		

3.2. Арендованные помещения

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

(в тыс. рублях)

Адрес арендуемого помещения	Наименование обособленного подразделения	Арендодатель	Пло-щадь 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
Октябрьский район пгт. Приобье ул.Центральная д.9	Представительство в Октябрьском районе пгт.Приобье	КУМС администрации Октябрьского района	54 м2	7 363		7 363	0
г.Мегион ул.Советская, д.23 помещение 79	Представительство в г.Мегион	ООО «Межрегиональное агентство недвижимости»	17,5 м2	358			358
г.Покачи ул.Комсомольская, д.3А	Представительство в г.Покачи	КУМИ администрации г.Покачи	13,8 м2	68			68
г.Пыть-Ях 3 мкр, д.75	Представительство в г.Пыть-Ях	Администрации МО городской округ г.Пыть-Ях	58,6 м2	480,0			480
Итого по счету 001			**143,9 м2**	**8 269**		**7 363**	**906**

3.3. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражена остаточная стоимость страховых премий по страхованию от несчастных случаев и болезней, жизни, превышающая 12 месяцев, следующих за отчетной датой.

(в тыс. рублях)

Наименование	Стоимость на 01.01.2011г.	Стоимость на 31.12.2011г.
1	2	4
Счет 76.01.2 «Платежи по добровольному страхованию», в т.ч.:		278
Страхование жизни		*140*
Страхование от несчастных случаев и болезней		*138*
Счет 97 «Прочие расходы будущих периодов»		
Программное обеспечение (неисключительные права)		*60*
Итого стр.1170 бухгалтерского баланса		**338**

3.4. Затраты в незавершенном производстве

Затраты в незавершенном производстве отражаются по полной фактической себестоимости, связанной с получением доходов от издательской деятельности. К издательской деятельности в Обществе относится выпуск журнала «Недвижимость». На конец отчетного периода остатки в незавершенном производстве равны 1 946 тыс. рублей.

3.5. Финансовые вложения

Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения Общества в 2011 году представлены следующим образом:

(в тыс. рублях)

Виды финансовых вложений	Остаток на 31.12.2010	Остаток на 31.12.2011
1	2	3
Займы физических лиц, полученные от Учредителя в качестве оплаты уставного капитала и выданные Обществом	3 392 453	2 118 592
Приобретенные закладные	18 101	13 143
Депозитные вклады по Программе «Гарант Сбыта»	-	124 833
Долгосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	*3 130 938*	*1 945 379*
Долгосрочная составляющая (платежи задолженности по приобретенным закладным ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	*17 650*	*12 360*
Краткосрочная составляющая (платежи задолженности по займам ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)	*261 515*	*173 213*
Краткосрочная составляющая (платежи задолженности по приобретенным закладным ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)	*452*	*783*
Краткосрочная составляющая Депозитные вклады по Программе «Гарант Сбыта», в том числе:	-	*124 833*
в ОАО «Ханты-Мансийский банк»	-	*27 852*
В ОАО «Сбербанк России»	-	*96 981*
ИТОГО финансовые вложения (стр.1150, 1240 бухгалтерского баланса)	3 410 554	2 256 568

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2011 году не создавался. Финансовые вложения не переоцениваются и отражаются в учете по первоначальной стоимости.

3.6. Запасы

Запасы в 2011 году представлены следующим образом:

(в тыс. рублях)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			поступления и затраты	выбыло	
		себе-стоимость		себе-стоимость	себе-стоимость
Запасы - всего	2011 г.	34 632	303 302	334 414	3 520
	2010 г.	-	61 895	27 263	34 632
в том числе:					
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2011 г.	413	22 302	22 611	104
	2010 г.	-	9 913	9 500	413
Готовая продукция	2011 г.	82	11 122	11 204	-
	2010 г.	-	8 556	8 474	82
Товары для перепродажи	2011 г.	33 093	120 510	152 133	1 470

	2010 г.	-	33 093		33 093
Товары и готовая продукция отгруженные	2011 г.	3	137 341	137 341	
	2010 г.	-	29	26	3
Затраты в незавершенном производстве	2011 г.	1 041	12 027	11 122	1 946
	2010 г.	-	10 304	9 263	1 041

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 31.12.2011 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*	2011	0	1 155	1 155
	2010	0	413	413
Авансы выданные**	2011	0	5 215	5 215
	2010	0	7 571	7 571
Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию	2011	0	18 337	18 337
	2010	0	3 291	3 291
Задолженность персонала перед организацией	2011	0	4	4
	2010	0	2	2
Задолженность ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» по договору долевого участия в строительстве	2011	0	99 455	99 455
	2010	0	0	0
Задолженность по начисленным процента и пени по выданным займам	2011	0	11 886	11 886
	2010	0	17 629	17 629
Задолженность участников по беспроцентным займам	2011	0	5 057	5 057
	2010	0	0	0
Задолженность банка по процентам от размещения на депозите по программе «Гарант сбыта»	2011	0	290	290
	2010	0	0	0
Задолженность банка по процентам от размещения на депозите	2011	0	9 321	9 321
	2010	0	0	0
Прочие дебиторы	2011	0	4 395	4 395
	2010	0	1 287	1 287

ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)	**2011**		**155 115**	**155 115**
	2010	**0**	**30 193**	**30 193**

* Строка «Расчеты с покупателями и заказчиками» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам, а именно резерв был сформирован в 2011 году на задолженность, образовавшуюся более года на отчетную дату. Сумма резерва составила 68 тыс. рублей

**Строка «Авансы выданные» отражена за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам, а именно резерв был сформирован в 2011 году на задолженность образовавшуюся более 180 дней на отчетную дату, т.е на 50% от суммы задолженности. Сумма резерва составила 80 тыс. рублей

3.8. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2011 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке и кассе Общества:

(в тыс. рублях)

Наименование банка	На 31.12.2011 года	На 31.12.2010 года
1	2	3
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты – Мансийск, г. Ханты-Мансийск (расчетный счет по хозяйственной деятельности)	10 336	3 634
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты – Мансийск, г. Ханты-Мансийск (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Доступное жилье молодым»)	683	1 169
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты – Мансийск, г. Ханты-Мансийск (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов Севера»)	13 922	0
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты – Мансийск, г. Ханты-Мансийск (расчетный счет для операций по реализации мероприятий по Подпрограмме «Ипотечное жилищное кредитование»)	206 277	0
ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Ханты-Мансийск (корпоративные счета)	10	8
Денежные средства в кассах	6	21
Итого денежных средств	**231 233**	**4 832**
Денежные эквиваленты, в том числе:	**1 602 000**	**613 500**
Денежные средства, размещенные на депозитном счете в «Запсибкомбанк» ОАО	1 602 000	
Денежные средства, размещенные на депозитном счете в ОАО «Ханты-Мансийский банк»		613 500
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	**1 833 233**	**618 332**

3.9. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2011 года представляет собой вложения собственника в уставный капитал Общества 3 731 782 тыс. руб., резервный фонд, образованный в соответствии со ст. 35 Федерального закона №208-ФЗ от 26.12.1995г. и Уставом Общества 17 697 тыс. руб., нераспределенная прибыль прошлых лет 236 251 тыс.руб., и прибыль текущего (отчетного) года в размере 45 037 тыс. рублей.

Согласно Устава Общества, расчетная величина отчислений в резервный фонд составляет 5% от чистой прибыли.

3.9.1. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2011 года уставный капитал Общества составляет 3 731 782 тыс. рублей и определяется как сумма номинальной стоимости размещенных обыкновенных именных акций, и имеет следующую структуру:

Акционеры	Кол-во обыкновенных акций (шт.)	Номинал акций (руб.)	Общая сумма вложений в обыкновенные акции, руб.
1	2	3	4
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, представляемый Департаментом по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры	3 731 781 547	1,00	3 731 781 547

Собственные акции

По состоянию на 31.12.2011 года у Общества отсутствуют собственные акции, выкупленные у акционера.

3.10. Дивиденды

На основании распоряжения Акционера от 29.09.2011 года №1531 в 2011 году были выплачены дивиденды в размере 100 000 000 рублей, что составило 32,6% от чистой прибыли за 2010 год.

3.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2011 год имеет следующую структуру:

(в тыс.рублях)

Категория	Год	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего Кредиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2011		2 739	2 739
	2010	0	2 750	2 750
Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам	2011		7 743	7 743
	2010	0	6 028	6 028
Задолженность организации перед персоналом	2011		64	64
	2010	0	174	174
Прочие кредиторы	2011		2 218	2 218
	2010	0	3 133	3 133
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	**2011**		**12 764**	**12 764**
	2010	**0**	**12 085**	**12 085**

3.12. Доходы будущих периодов

В составе доходов будущих периодов отражен остаток по основным средствам стоимостью более 20 тысяч рублей, полученным безвозмездно в качестве имущественного взноса от АНО «Ипотечное агентство Ханты-Мансийского автономного округа-Югры». Остаток средств, отраженный в составе доходов будущих периодов будет уменьшаться по мере начисления амортизации по данным объектам с одновременным отражением доходов в Отчете о прибылях и убытках.

3.13. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2011 года Обществом сформированы оценочные обязательства. Оценочные обязательства были сформированы по оплате ежегодных очередных отпусков, также на выплату вознаграждения заемщикам, исполнившим свои обязательства по договорам льготных жилищных займов в части погашения основной суммы долга.

Оценочные обязательства имеют следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Наименование обязательства	Сумма
1	2
На оплату ежегодных отпусков	3 602
На выплату вознаграждения	3 882
Итого	**7 484**

В соответствии с п.24 ПБУ8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» раскрытию подлежит информация о величине оценочного обязательства на начало отчетного периода и на конец отчетного периода. Ретроспективный метод учета оценочных обязательств на оплату ежегодных отпусков Обществом не применялся, поскольку сумма расходов на 01.01.2011 года не смогла бы оказать существенное влияние на финансовое положение организации (п.15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

3.14. Прочие обязательства

В составе строки 1550 бухгалтерского баланса «Прочие обязательства» отражен остаток неиспользованных средств целевого финансирования в размере 224 087 тыс.рублей, выделенного для реализации мероприятий по программе, утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 23 декабря 2010 года N 368-п «О целевой программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2011 – 2013 годы и на период до 2015 года», в том числе:

- на реализацию мероприятий Подпрограммы «Доступное жилье молодым» - 683 тыс. рублей;
- на реализацию Подпрограммы «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов» - 17 128 тыс. рублей;
- на реализацию Подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» - 206 276 тыс.рублей.

3.15. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2011 года на забалансовых счетах числятся:

- Арендованные основные средства (счет 001) на сумму 906 тыс.рублей;
- Обеспечение обязательств и платежей полученные (счет 008) на сумму 4 677 369 тыс.рублей;
- Нематериальные активы, полученные в пользование (сч.012) на сумму 4 269 тыс.рублей;
-Обязательства по компенсации процентной ставки (сч.014) на сумму 29 551 831 тыс.рублей

Подробная информация о счете 001 «Арендованные основные средства» представлена на странице 14 пояснительной записки.

По строке «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. Структура счета 008 в 2011 году представлена следующим образом

(в тыс.рубля)

Показатель	Год	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода
Обеспечение обязательств и платежей полученные	2011	6 652 598	107 454	2 082 683	4 677 369
	2010	6 017 015	801 742	166 158	6 652 598

По строке «Обязательства по компенсации процентной ставки» отражены обязательства бюджета в соответствии с заключенным государственным контрактом по реализации мероприятий, связанных с оказанием государственной поддержки в виде предоставления компенсации процентной ставки по договорам ипотечных кредитов (займов) участниками Подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» утвержденной законом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры №103-оз от 11.11.05г. «О Программе Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры « на 2005 – 2015гг», постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 23 декабря 2010 года N 368-п «О целевой программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2011 – 2013 годы и на период до 2015 года». Движение по счету 014 представлено в таблице.

(в тыс. рублях)

Показатель	Год	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода
Обеспечение обязательств и платежей полученные	2011	21 804 730	10 054 247	2 307 146	29 551 831
	2010		23 377 331	1 572 601	21 804 730

ГЛАВА №4
ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

4.1. Доходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), в соответствии с ПБУ 9/1999 представлена следующим образом:

(в тыс.рублях)

Наименование показателя	2010	2011
1	3	
Выручка от начисленных процентов по договорам льготных жилищных займов, договорам ипотечных займов, в том числе	219 235	209 023
Проценты по займам	*210 103*	*207 481*
*Доходы от превышения фактической стоимости финансового актива над оценочной стоимостью***	*1 274*	*1542*
Комиссия по выданным займам	*7 858*	*0*
Выручка от реализации мероприятий по государственным контрактам, в том числе:	116 257	124 469
Государственный контракт №1 от 13.01.2010 года на реализацию	*8 898*	*9 604*

Подпрограммы «Доступное жилье молодым»		
Государственный контракт №1у от 11.01.2010 года на реализацию Подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование»	*105 932*	*113 347*
Государственный контракт №02/10-2 от 14.01.2010 года на реализацию Подпрограммы «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов Севера»	*1 427*	*1 435*
Договор на оказание услуг по реализации отдельных мероприятий подпрограммы «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан»	*0*	*83*
Выручка от рекламной деятельности	1 891	2 001
Выручка от издательской деятельности	5	1
Выручка от взаимодействия со страховыми компаниями	2 153	1 338
Выручка от реализации квартир	0	147 270
Выручка от сдачи жилых помещений в аренду	0	229
Выручка от сдачи помещений в субаренду	87	0
Прочая реализация, не имеющая системной основы	0	407
ИТОГО (стр.2110 отчета о прибылях и убытках):	**339 628**	**484 738**

** 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 павам требования). При превышении фактического остатка задолженности над оценочной стоимостью по мере погашения заемщиком обязательств в учете образуются доходы, которые отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе выручки от обычных видов деятельности.

4.2. Расходы по обычным видам деятельности

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

(в тыс.рублях)

Элементы затрат	2010	2011
1	2	3
Материальные затраты	8 255	17 913
Затраты на оплату труда*	67 901	112 037
Отчисления на социальные нужды	12 116	21 557
Амортизация	2 069	4 343
Расходы на ремонт	0	162
Аренда имущества, оборудования, земли	12 839	20 320
Коммунальные расходы, электроэнергия	415	1 938
Командировочные расходы	2 027	3 122
Налоги	90	275
Расходы, связанные с учетом финансовых активов (превышение оценочной стоимости финансовых активов над фактическими остатками по договорам займов) **	24 353	33 415
Расходы, связанные с обслуживанием займов	48 480	37 071
Услуги связи	2 740	5 564
Расходы, связанные с реализацией квартир	0	137 339
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и	1 290	5 638

др.)		
ИТОГО (стр. 2120 отчета о прибылях и убытках):	**182 575**	**400 694**

*Расходы на оплату труда по сравнению с 2010 годом увеличились на 44 136 тыс. рублей. Это связано с увеличением штатной численности Общества (в 2010 году среднесписочная численность составила 92 человека, в 2011 году 136 человек). Помимо увеличения штатной численности произошло повышение должностных окладов на 10%, соответственно средний размер заработной платы вырос, выросли также и оплата отпусков сотрудников, вознаграждение к отпуску, расходы на добровольное медицинское страхование.

** 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 павам требования). При превышении оценочной стоимости финансового актива над фактической задолженностью по мере погашения заемщиком обязательств в учете образуются расходы, которые отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе себестоимости.

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы за 2011 год включают следующие виды доходов:

(в тыс. рублях)

Элементы доходов	2010	2011
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам, депозитам	51 202	58 458
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	635	998
Прочие доходы, в том числе:	160 490	2 696
доходы от имущественного взноса	*159 055*	*1 990*
доходы от реализации закладной	*1 296*	*0*
Кредиторская и депонентская задолженность с истекшим сроком давности	0	
Поступления для возмещения убытков	9	168
Госпошлина	11	25
ИТОГО (сумма строк 2320, 2340 отчета о прибылях и убытках):	**212 347**	**62 152**

Прочие расходы за 2011 год включают следующие виды расходов:

(в тыс. рублях)

Элементы расходов	2010	2011
1	2	3
Пени, штрафы, неустойки	12	358
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	44	19
Дебиторская, депонентская задолженность с истекшим сроком давности, в том числе нереальная для взыскания		
Пожертвования	0	3 700
Выплаты персоналу, не включаемые в состав расходов по обычным видам деятельности (в том числе материальная помощь)	70	202
Налоги и сборы, госпошлина	466	3 927
Комиссия банка	920	1 351
Проценты к уплате	0	
Прочие расходы	5 526	97
Безвозмездное распространение журнала «Югра-Недвижимость»	8 445	12 569
Вознаграждение, начисленное заемщикам, исполнившим обязательства по договорам льготных жилищных займов, в том числе:	0	55 356

Резерв на выплату вознаграждения	*0*	*3 882*
Расходы по сделке с реализацией закладных	1 004	0
ИТОГО (стр.2350 отчета о прибылях и убытках):	**16 487**	**77 579**

4.4. Информация о соотношении доходов и расходов по основным видам деятельности (валовая прибыль)

Направление деятельности	Год	Выручка (в тыс. рублях)	Себестоимость (в тыс. рублях)	Валовая прибыль (+) прибыль (-) убыток (в тыс. рублях)	Доля прибыли по направлениям деятельности (в %)
Взаимодействие со страховыми компаниями	2011	1 338	0	+1 338	1,59%
	2010	2 153	0	+ 2 153	1,37%
Проценты по договорам займов	2011	209 023	71 127	+137 896	164,08%
	2010	219 235	72 922	+ 146 313	93,16 %
Реализация мероприятий по государственным контрактам	2011	124 469	185 329	-60 860	-
	2010	116 257	108 950	+ 7 307	4,65 %
Рекламная Деятельность	2011	2 001	1 595	+406	0,48%
	2010	1 891	690	+ 1 201	0,76 %
Издательская деятельность	2011	1	3	-2	-
	2010	5	13	- 8	-
Сдача имущества в субаренду	2011	0	0	0	-
	2010	87	0	+ 87	0,06 %
Сдача в аренду жилых помещений	2011	229	81	+148	0,18%
	2010	0	0	0	-
Прочие Операции	2011	407	0	+407	0,48%
	2010	0	0	0	-
Реализация Квартир	2011	147 270	142 559	+4 711	5,60%
	2010	0	0	0	-
Итого	**2011**	**484 738**	**400 694**	**84 044**	-
	2010	**339 628**	**182 575**	**157 053**	-

4.5. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде бухгалтерская прибыль (стр. 2300 отчета о прибылях и убытках) составила 68 235 тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2011 год составил 24 409 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 2011 году составил 13 647 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.

4.6. 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, при признании убытков от реализации основных средств, в результате признания резервов. Возникновение вычитаемых временных разниц по начислению амортизации основных средств связаны с тем, что по неотделимым улучшениям, числящимся в учете Общества в составе основных средств срок эксплуатации в налоговом учете превышает срок эксплуатации в бухгалтерском учете, что соответствует нормам законодательства в области бухгалтерского и налогового учета. Вычитаемые разницы по убыткам от реализации основных средств возникли в связи с признанием убытка по правилам бухгалтерского учета в момент реализации, но по правилам налогового учета убытки признаются в течение оставшегося периода амортизации. Обществом признаны оценочные обязательства по оплате отпусков и по расходам на выплату вознаграждения заемщикам, погасившим обязательства в части основного долга по договорам льготных жилищных займов. Сумма оценочных обязательств признана в регистрах бухгалтерского учета, в налоговом учете суммы расходов по оплате отпусков и по вознаграждениям будут признаваться в момент начисления т.е в течение 2012 года.

В результате в 2011 году начислено отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 1 731 тыс. рублей, в том числе:

- по амортизации основных средств на сумму 193 тыс. рублей,
- по оплате отпусков на сумму 720 тыс. рублей;
- на выплату вознаграждений на сумму 776 тыс. рублей
- по признанным убыткам на сумму 12 тыс. рублей;
- на резервы по сомнительным долгам на сумму 30 тыс. рублей.

4.7. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

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

В 2011 году отложенные налоговые обязательства составили 455 тыс. рублей. Они возникли в связи с включением в состав расходов для исчисления налога на прибыль отчетного (налогового) периода суммы на капитальные вложения в размере 30% первоначальной стоимости основных средств, относящихся к третьей-седьмой амортизационным группам, в размере 10% первоначальной стоимости основных средств, относящихся к прочим амортизационным группам (в соответствии со статьей 258 НК РФ).

Образование ОНО произошло:

- по амортизации основных средств на сумму 452 тыс. рублей;
- по расходам на государственную пошлину, оплаченную при приобретении квартир для перепродажи -3 тыс. рублей

4.8. Постоянные разницы

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

Постоянные разницы в 2011 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 получаем постоянные налоговые обязательства (ПНО) и постоянные налоговые активы (ПНА).

Постоянные налоговые обязательства начислены:

- по доходам, не учитываемым в бухгалтерском учете на сумму 4 015 тыс. рублей;
- по расходам, не учитываемым в целях налогообложения на сумму 10 356 тыс. рублей;

Итого начислено постоянных налоговых обязательств 14 371 тыс. рублей.

Постоянные налоговые активы начислены:

04

- по доходам, не учитываемым при налогообложении на сумму 722 тыс. рублей;
- по расходам, не учитываемым в целях бухгалтерского учета на сумму 4 163 тыс. рублей

Итого начислено постоянных налоговых активов – 4 885 тыс. рублей.

4.9. Порядок учета расчетов по налогу на прибыль

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

$$ТН = УР + ПНО – ПНА + ОНА – ОНО$$

$$\textit{ТН (24 409) = 13 647 + 14 371 –4 885 +1 731 – 455}$$

4.10. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

(в тыс. рублях)

Наименование показателя	2010	2011
1	2	3
Текущий налог на прибыль	(45 555)	(24 409)
ИТОГО (стр.2410 ОПУ):	**(45 555)**	**(24 409)**

4.11. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2011 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2011 год представлен в таблице:

(в тыс. рублях)

Показатели для расчета	Сумма
1	2
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	351 576
Выплаченные дивиденды Акционеру	(100 000)
Отчисления из прибыли по итогам 2010г. В резервный фонд, на основании решения годового собрания акционеров	(15 325)
Чистая прибыль отчетного периода	45 037
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса	**281 288**

4.12. Чистая прибыль в 2011 году

Чистая прибыль 2011 года составила 45 037 тыс.рублей, тогда как в 2010 году прибыль составила 306 531 тыс.рублей. По сравнению с предыдущим периодом нераспределенная прибыль уменьшилась в 6,8 раз.

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

1. В 2010 Акционер (АНО «Ипотечное агентство Югры») внес имущественный взнос денежными средствами на сумму 156 187 тыс. рублей. Данная сумма повлияла на чистую прибыль 2010 года, т.к. была учтена в составе прочих доходов.
2. В 2011 году у Общества возникли дополнительные расходы, связанные с выплатой вознаграждений заемщикам, исполнившим обязательства по договорам льготных жилищных займов. Сумма расходов на выплату вознаграждения за 2011 год составила 55 356 тыс. рублей.
3. В связи с досрочным погашением займов возросла сумма расходов, связанных с учетом финансовых активов(права требований по займам. закладные), переданных в уплату уставного капитала и приобретенных за денежные средства. В 2010 году сумма расходов составила 24 353 тыс.рублей, но в 2011 году эта сумма выросла на 9 062 тыс.рублей и составила 33 415 тыс.рублей.

4.13. Информация о величине базовой прибыли на акцию.

Величина базовой прибыли на акцию за 2010 год составляла 0,08 рублей.

Величина базовой прибыли на акцию за 2011 год составила 0,01 рублей. Она рассчитана по формуле: ЧП 2011г / КВОИА, где

ЧП 2010г – чистая прибыль 2011г 45 037 578,94 (строка 2400 ОПУ)

КВОИА – количество выпущенных обыкновенных именных акций – 3 731 781 547 штук.

По сравнению с 2010 годом прибыль на акцию уменьшилась в 8 раз.

ГЛАВА №5
ПРЕКРАЩАЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

5.1. Информация о прекращаемой деятельности

В 2011 году Общество приступило к реализации новых направлений деятельности, связанных с рефинансированием находящегося на балансе Агентства портфеля займов в целях гарантирования сбыта при кредитовании проектов жилищного строительства в рамках Программы ОАО «АИЖК» - «Стимул» и Порядка работы Агентства по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья.

Решением Совета директоров Общества от 08.12.2010 года (протокол №3) был утвержден порядок работы ОАО «Ипотечное агентство Югры» по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья. С целью поддержки жилищного строительства и стимулирования предоставления кредитов (займов) на цели строительства или приобретения жилых помещений на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, Советом директоров было определено одно из приоритетных направлений деятельности Общества в качестве «Гаранта сбыта» части нереализованных застройщиками или инвесторами жилых помещений. Источником для реализации мероприятий по направлению деятельности «Гарант сбыта» будут являться средства, полученные Обществом от рефинансирования ранее выданных займов.

План мероприятий по рефинансированию займов ОАО «Ипотечное агентство Югры» доведен до сведения Совета директоров 01.03.2011 года (протокол №6). С учетом требований ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности», указанная дата является датой признания деятельности прекращаемой.

Мероприятиями для достижения цели по рефинансированию являются:

- проведение переговоров с банками о возможности рефинансирования портфеля ипотечных займов;
- утверждение положения по премированию заемщиков при полном досрочном погашении льготного жилищного займа;
- проведение рекламных кампаний Агентства, направленных на информирование заемщиков о возможности рефинансирования льготных жилищных займов;
- проведение обучающих семинаров для руководителей обособленных подразделений Общества с целью организации эффективного взаимодействия с заемщиками Агентства;
- проведение мероприятий, связанных с продажей портфеля ипотечных займов.

Все события, перечисленные выше, являются признаками прекращаемой деятельности Общества, связанной с выдачей займов на цели приобретения или строительства жилья.

В соответствии с нормами положения по бухгалтерскому учету 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации 02.08.2001 года №60н, ниже раскрыта информация по прекращаемой деятельности Общества.

Отчет о прибылях и убытках

(тыс. рублей)

Показатели отчета о прибылях и убытках	Продолжающаяся деятельность		Прекращаемая деятельность		В целом по Обществу	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
Доходы по обычным видам деятельности Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на прибыль, акцизов и аналогичных платежей, в том числе	275 715	120 393	209 023	219 235	484 738	339 628
Проценты по займам	*0*	*0*	*207 481*	*210 103*	*207 481*	*210 103*
Доходы от превышения фактической стоимости финансового актива над оценочной стоимостью	*0*	*0*	*1 542*	*1 274*	*1 542*	*1 274*
Комиссия по выданным займам	*0*	*0*	*0*	*7 858*	*0*	*7 858*
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, в том числе:	(326 825)	(109 742)	(73 869)	(72 833)	(400 694)	(182 575)
Расходы, связанные с обслуживанием займов	*0*	*0*	*(37 071)*	*(48 480)*	*(37 071)*	*(48 480)*
Расходы, связанные с учетом финансовых активов (превышение оценочной стоимости финансовых активов над фактическими остатками по договорам займов)	*0*	*0*	*(33 415)*	*(24 353)*	*(33 415)*	*(24 353)*
Премирование сотрудников за рефинансирование займов	*0*	*0*	*(3 383)*	*0*	*(3 383)*	*0*
Валовая прибыль	(51 110)	10 651	135 154	146 402	84 044	157 053
Коммерческие расходы	(382)	(860)	0	0	(382)	(860)
Прибыль (убыток) от продаж	(51 492)	9 791	135 154	146 402	83 662	156 193
Прочие доходы и расходы Проценты к получению	58 458	51 202	0	0	58 458	51 202
Прочие доходы в том числе:	2 696	159 214	998	1 931	3 694	161 145
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	*0*	*0*	*998*	*635*	*998*	*635*
Доходы от реализации закладной	*0*	*0*	*0*	*1 296*	*0*	*1 296*
Прочие расходы	(21 956)	(15 483)	(55 623)	(1 004)	(77 579)	(16 487)
Расходы по сделке с реализацией закладных	*0*	*0*	*0*	*(1 004)*	*0*	*(1 004)*
Вознаграждение, начисленное заемщикам, исполнившим обязательства по договорам льготных жилищных займов, в том числе:	*0*	*0*	*(51 474)*	*0*	*(51 474)*	*0*
Резерв на выплату вознаграждения	*0*	*0*	*(3 882)*	*0*	*(3 882)*	*0*
Расходы по судебным искам	*0*	*(12)*	*(267)*		*(267)*	*(12)*
Прочие расходы	*(21 956)*	*(15 471)*	*0*	*0*	*(21 956)*	*(15 471)*
Прибыль (убыток) до налогообложения	(12 294)	204 724	80 529	147 329	68 235	352 053
Отложенные налоговые активы	955	125	776		1 731	125
Отложенные налоговые обязательства	(455)	(92)			(455)	(92)
Текущий налог на прибыль	(1 152)	(11 473)	(23 257)	(34 082)	(24 409)	(45 555)
Прочее	(65)	-	-	-	(65)	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(13 011)	193 284	58 048	113 247	45 037	306 531
Постоянные налоговые обязательства (активы)	2 335	(20 273)	7 151	(4 616)	9 486	(24 889)

Сумма созданных оценочных обязательств по выплате вознаграждения заемщикам, исполнившим обязательства по договорам льготных жилищных займов, на 31.12.2011 года составила 3 882 тыс. рублей. Данная сумма включена в состав прочих расходов отчета о прибылях и убытках и влияет на чистую прибыль Общества за 2011 год.

Расчетная величина условных обязательств по выплате вознаграждений в результате рефинансирования по состоянию на 31.12.2011 года составляет 68 549 тыс. рублей. Данная величина представляет собой максимально возможную сумму, рассчитанную исходя из остатка

ссудной задолженности, имеющейся у заемщиков на 31.12.2011 года, но не более 100 000 рублей на одного заемщика.

Условные обязательства не отражаются в бухгалтерском учете (п.14 ПБУ8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»), т.к возникают вследствие неопределенных и неконтролируемых Обществом событий, а именно нет уверенности в том, что заемщики погасят досрочно льготные жилищные займы.

Отчет о движении денежных средств

(в тыс. рублей)

Наименование показателя	Продолжающаяся деятельность		Прекращаемая деятельность		В целом по Обществу	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Денежные потоки от текущих операций						
Поступления - всего	569 530	204 999	1 462 693	880 303	2 032 223	1 085 302
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	297 733	151 107	-	-	297 733	151 107
Арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	229	-	-	-	229	-
Финансирование целевых программ	219 712	1 169	-	-	219 712	1 169
Погашение от заемщиков сумм основного долга, процентов, пени	-	-	1 462 693	880 303	1 462 693	880 303
Поступление процентов по депозитным счетам	47 940	51 202	-	-	47 940	51 202
Прочие поступления	3 916	1 521	-	-	3 916	1 521
Платежи – всего	(498 860)	(185 782)	(211 745)	(719 471)	(710 605)	(905 253)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в том числе:	(161 708)	(70 368)	(34 024)-	(48 432)	(195 732)	(118 800)
вознаграждение банкам за сопровождение займов	-	-	*(34 024)*	*(48 432)*	*(34 024)*	*(48 432)*
в связи с оплатой труда работников, в том числе	(93 308)	(61 271)	(2 521)	-	(95 829)	(61 271)
Премирование сотрудников за рефинансирование займов	*0*	*0*	*(2 521)*		*(2 521)*	*0*
налог на прибыль	(15 455)	(17 782)	(23 723)	(32 616)	(39 178)	(50 398)
вознаграждение заемщикам за досрочное погашение обязательств по льготным жилищным займам	-	-	(50 615)	-	(50 615)	-
размещение денежных средств на депозитах по «Гаранту сбыта»	(124 833)	-	-	-	(124 833)	-
налоги и страховые взносы	(54 988)	(36 361)	(862)	-	(55 850)	(36 361)
выданные займы	-	-	(100 000)	(638 423)	(100 000)	(638 423)
прочие платежи	(48 568)	-	-	-	(48 568)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	**70 670**	**19 217**	**1 250 948**	**160 832**	**1 321 618**	**180 049**
Денежные потоки от инвестиционных операций – всего	378	-	-	-	378	-
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	378	-	-	-	378	-
Платежи –всего	(7 095)	-	-	-	(7 095)	-
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	(7 095)	(10 852)	-	-	(7 095)	(10 852)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	**(6 717)**	**(10 852)**	-	-	**(6 717)**	**(10 852)**
Денежные потоки от финансовых операций –всего	-	156 187	-		-	156 187
Имущественный взнос от учредителя	-	156 187	-		-	156 187

Платежи – всего	(100 000)	-	-	-	(100 000)	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	(100 000)	-	-	-	(100 000)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	**(100 000)**	**156 187**	**-**	**-**	**(100 000)**	**156 187**
Сальдо денежных потоков за отчетный период	**(36 047)**	**164 552**	**1 250 948**	**160 832 -**	**1 214 901**	**325 384**

ГЛАВА №6
ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

6.1. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производило операции со следующими организациями, которые являются связанными сторонами:

№ п/п	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Информация об операциях с ней (да, нет), характер сделки
1	2	3	4
1	Ким Александр Михайлович – первый заместитель Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Председатель Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» начиная с 20.10.2010 года по 25 июля 2011 года.	Нет.
2	Дудниченко Василий Сергеевич-первый заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа- Югры	Председатель Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» начиная с 26 июля 2011 года	Нет
3	Новицкий Вячеслав Михайлович – заместитель Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» по 05.04.2011 года	Нет.
4	Грязнов Михаил Леонидович	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» по 05.04.2011 года	Нет.
5	Мирсаяпов Рустам Рифович – директор Департамента жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» по 29.06.2011 года	Нет.
6	Дудниченко Василий Сергеевич – первый заместитель директора экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» по 25 июля 2011 года	Нет.
7	Чепель Евгений Станиславович – генеральный директор ОАО «Ипотечное агентство Югры»	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры»	Да. Выплата по трудовому контракту.
8	Грипас Валентин Анатольевич-Заместитель Губернатора Ханты-Мансийского округа-Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» с 06.04.2011 года по 29.06.2011 года	Нет
9	Шевченко Максим Владимирович-директор Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» с 06.04.2011 года по 29.06.2011 года	Нет
10	Саваровская Диана Юрьевна-заместитель директора Департамента жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» с 30.06.2011 года	Нет
11	Мирошник ТатьянаВикторовна-начальник	Член Совета Директоров ОАО	Нет

42

	управления Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-мансийского автономного округа-Югры	«Ипотечное агентство Югры» с 30.06.2011 года	
12	Короткова Елена Михайловна-главный специалист-эксперт отдела управления Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член Совета Директоров ОАО «Ипотечное агентство Югры» с 30.06.2011 года	Нет
13	Куземко Евгения Александровна – главный экономист ОАО «Ипотечное агентство Югры»	Член ревизионной комиссии ОАО «Ипотечное агентство Югры» по 29.06.2011 года	Да. Выплаты по трудовому договору.
14	Гельцер Оксана Александровна – заместитель главного бухгалтера ОАО «Ипотечное агентство Югры»	Член ревизионной комиссии ОАО «Ипотечное агентство Югры» по 29.06.2011 года	Да. Выплаты по трудовому договору.
15	Соловар Анастасия Геннадьевна – заместитель начальника юридического отдела Ханты-Мансийского Негосударственного Пенсионного Фонда	Член ревизионной комиссии ОАО «Ипотечное агентство Югры» по 29.06.2011 года	Да. Выплаты по трудовому договору до момента увольнения из ОАО «Ипотечное агентство Югры»
16	Маркунас Владислав Жанович-председатель Счетной палаты Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член ревизионной комиссии ОАО «Ипотечное агентство Югры» с 30.06.2011 года	Нет
17	Шмагайло Таисия Леонидовна-консультант отдела управления Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член ревизионной комиссии ОАО «Ипотечное агентство Югры» с 30.06.2011 года	Нет
18	Лапановская Екатерина Петровна-главный специалист-эксперт отдела управления Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	Член ревизионной комиссии ОАО «Ипотечное агентство Югры» с 30.06.2011 года	Нет

На конец отчетного периода по операциям со связанными сторонами не имеется остатков, переходящих на следующий отчетный период.

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

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

Генеральный директор Общества

Первый заместитель генерального директора Общества

Заместитель генерального директора по юридическим вопросам

Главный бухгалтер Общества

Финансовый директор Общества

Коммерческий директор Общества

Краткосрочные вознаграждения	**Суммы, выплаченные в течение отчетного периода (2011 года)**	**Суммы, подлежащие выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты (в 2012 году)**
1	2	3
Оплата труда за отчетный период	16 236	19 938
Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	2 778	5 035
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	2 804	2 102
Материальная помощь к отпуску	547	0

Добровольное медицинское страхование в пользу основного управленческого персонала и страхование от несчастных случаев и болезней	1 089	705
Прочие платежи в пользу основного управленческого персонала (проезд в льготный отпуск, аренда жилья и прочее)	327	120

Долгосрочные вознаграждения трудовыми договорами (контрактами) не предусмотрены.

ГЛАВА №7
Сведения о совокупных затратах на оплату использованных в течение календарного года энергетических ресурсов, в соответствии с Федеральным законом №261-ФЗ от 23 ноября 2009 года.

В соответствии с требованиями Федерального закона «О бухгалтерском учете» №129 от 21.11.1996г., и дополнениями, внесенными в него Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ представлена информация о совокупных затратах на оплату использованных в течение календарного года энергетических ресурсов:

1. По электрической энергии:

2010 год		2011 год		Изменение величин	
кВт/ч	Сумма, тыс. руб.	кВт/ч	Сумма, тыс. руб.	кВт/ч	Сумма, тыс. руб.
37870	118	86188,03	264	+48318,03	+146

2. По тепловой энергии:

2010 год		2011 год		Изменение величин	
Г/кал	Сумма, тыс. руб.	Г/кал	Сумма, тыс. руб.	Г/кал	Сумма, тыс. руб.
90,24	93,46	170,20	173,55	+79,96	+80,09

ГЛАВА № 8
СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2011 ГОДА

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

Генеральный директор Чепель В.С.

Главный бухгалтер Чикарева С.А.