

**Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской  
(финансовой) отчетности**

**ОАО «Жилищная социальная ипотека-Тюмень»**

**за 2014 год**

(В соответствии с Разделом VIII ПБУ 4/99)

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. и положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством Финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г., внутренним регламентом Общества, другими нормативными актами, регулирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

**1. Сведения об организации**

(П. 31 ПБУ 4/99)

Организация: ОАО «Жилищная социальная ипотека-Тюмень»

Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Дружбы, 207

Основной вид деятельности: Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки (ОКВЭД 65.23)

ИНН/КПП: 7202149503/720301001

Размер уставного капитала: 100 тыс. руб.

Главный бухгалтер: Ренева Юлия Владимировна (на основании договора № 2 от 01.05.2014 г. с ООО «Бизнессервис»)

Генеральный директор: Белов Сергей Алексеевич

Сведения о реестродержателе: ЗАО "Ведение реестров компаний", ИНН/КПП 6661049239/720343001, 625003, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Кирова, дом 40

Сведения об аудитор: ООО "Аудиторская фирма "НИКА", ИНН/КПП 6664078774/667401001, 620087, г. Екатеринбург, ул. Походная, д. 76

**2. Сведения об учетной политике организации**

(П. 24, 26 ПБУ 4/99, Раздел III ПБУ 1/98)

**2.1. Допущения, применяемые организацией**

(п. 4 ПБУ 1/2008)

Учетная политика организации сформирована исходя из общепринятых допущений, установленных п. 4 ПБУ 1/2008:

А. Допущение имущественной обособленности.

Б. Допущение непрерывности деятельности.

В. Допущение последовательности применения учетной политики.

Г. Допущение временной определенности фактов хозяйственной жизни.

**2.2. Отказ от общих правил бухгалтерского учета**

(п. 25, 37 ПБУ 4/99)

При ведении бухгалтерского учета в организации не было отказов от применения общих правил бухгалтерского учета.

### **2.3. Раскрытие существенных аспектов**

(п. 17 ПБУ 1/2008)

В соответствии с п. 11 ПБУ 4/99 Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

Принятие решения о существенности информации принимается главным бухгалтером Общества, с учетом вышеуказанных требований.

### **2.4. Изменения учетной политики**

(п. 21 ПБУ 1/2008)

В соответствии с приказом № 7А от 30.12.2014 г, руководствуясь Информацией Минфина России №ПЗ-10/2012 о том, что правила ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности применяются в части, не противоречащей Федеральному закону №402-ФЗ, в Учетную политику ОАО «Жилищная социальная ипотека Тюмень» внесены изменения, касающиеся отражения в отчетности операций по осуществлению долевого участия в строительстве:

1. В соответствии с п 10–12 разъяснения КРМФО (IFRIC) 15 «Соглашения на строительство объектов недвижимости» ( приложение № 59 к приказу Минфина России от 25 ноября 2011 г. № 160н). если соглашение на строительство объекта недвижимости, допускает возможность покупателя оговорить основные структурные элементы дизайна объекта недвижимости до начала строительства или основные структурные изменения в процессе строительства, то такие операции отражаются в учете и отчетности в рамках применения МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство».

2. Если покупатели имеют только ограниченную возможность повлиять на дизайн объекта недвижимого имущества или оговорить только незначительные изменения к базовому дизайну, такое соглашение является соглашением на продажу товаров в рамках сферы применения МСФО (IAS) 18 «Выручка».

В соответствии с требованиями пункта 7 ПБУ 1/2008 международные стандарты бухгалтерской отчетности могут применяться наряду с положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Минфином России, в случае если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета.

## **3. Сравнительные данные в бухгалтерской отчетности**

(п.9 ПБУ 4/99)

Сравнительные данные в отчетности Общества за 2014 год сформированы путем корректировки данных заключительной отчетности за 2012, 2013 гг. для приведения их в соответствие с изменениями в учетной политики, касающихся изменения подходов отражения фактов хозяйственной жизни Общества для обеспечения сопоставимости информации в отчетности за 2014 год.

Наименование показателя	2012 год		2013 год		Примечание
	На 31.12.12 (предыдущее)	На 31.12.14 (корр.)	На 31.12.13 (предыдущее)	На 31.12.14 (корр.)	
Основные средства	386005	321	371517	162	Ранее по строке «Основные средства» отражалось незавершенное производство. В 2014 году суммы, приходящиеся на незавершенное производства были отражены по строке «Основное производство»
Товары			23670	0	Ранее по строке «Товары» отражалась готовая продукция. В 2014 году эти суммы были отражены по строке «Готовая продукция»
Готовая продукция	-	-	0	23670	Ранее по строке «Товары» отражалась готовая продукция. В 2014 году эти суммы были отражены по строке «Готовая продукция»
Основное производство	0	385684	0	371355	Ранее по строке «Основные средства» отражалось незавершенное производство. В 2014 году суммы, приходящиеся на незавершенное производства были отражены по строке «Основное производство»
Расчеты с покупателями и заказчиками (ДЗ)	2	82195	35	98403	Ранее по строке «Расчеты с покупателями и заказчиками» не отражались расчеты с участниками долевого строительства. Они отражались по строке «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (ДЗ)	82192	0	98367	0	Ранее по строке «Расчеты с покупателями и заказчиками» не отражались расчеты с участниками долевого строительства. Они отражались по строке «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».
Расчеты по векселям выданным (КЗ долгосрочная)	0	456467	0	456467	Ранее выданные векселя отражались в составе краткосрочных обязательств
Расчеты по векселям выданным (КЗ долгосрочная)	456467	0	456467	0	Ранее выданные векселя отражались в составе краткосрочных обязательств
Расчеты с покупателями и заказчиками (КЗ)	0	334956	0	300202	Ранее по строке «Расчеты с покупателями и заказчиками» не отражались расчеты с участниками долевого строительства. Они отражались по строке «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (КЗ)	6553	0	2005	0	Ранее по строке «Расчеты с покупателями и заказчиками» не отражались расчеты с участниками долевого строительства. Они отражались по строке «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».
Целевое финансирование	63125	0	328403	0	Отражены по строке «Расчеты с покупателями и заказчиками» КЗ

#### 4. Расчет Чистых активов Общества

(Приказ Минфина от 28.08.2014 г. № 84н)

Стоимость чистых активов	=	Активы, принимаемые к расчету	-	Обязательства, принимаемые к расчету (за исключением доходов будущих периодов, признанных в связи с получением государственной помощи или безвозмездным получением имущества)	-	Задолженность участников по взносам в уставный капитал (задолженность по оплате акций)
Стоимость чистых активов ОАО «Жилсоципотека-Тюмень» (тыс.руб.)	=	813086	-	972811	-	0

Таким образом, стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.14 г. составляет -159725 тыс. руб. (отрицательная).

#### 5. Информация о расходах по займам и кредитам Общества

(п. 17 ПБУ 15/2008)

По состоянию на начало отчетного года Общество имело задолженность по векселям, выданным НО «Фонд жилищная социальная ипотека» на общую сумму 456467 тыс. руб.

В связи с тем, что годичный срок для предъявления векселей истек 30.12.14 г., был заключен договор мены векселей на ту же сумму, по предъявлении, но не ранее 31.12.15 г.

В бухгалтерском балансе Общества выданные векселя нашли свое отражение в составе долгосрочных обязательств по строке «Расчеты по векселям выданным». В отчетности за предыдущие периоды данная задолженность была отражена в составе краткосрочных обязательств. Для обеспечения сопоставимости показателей бухгалтерской отчетности Общества данные задолженности были скорректированы (см. п. 2,3 настоящей Дополнительной информации).

#### 6. Информация о финансовых вложениях Общества

(п. 42 ПБУ 19/02)

##### 6.1. Выданные займы

В 2014 г. Общество выдало следующие займы:

А. Заемщик: ООО "Сити Инвест Строй"

Реквизиты договора: Договор № 1 от 15.09.2014 г.

Сумма займа: 50 000 тыс. руб.

Дата погашения займа: 12.06.2015 г.

Процентная ставка годовых: 10%

Б. Заемщик: ООО "Сити Инвест Строй"

Реквизиты договора: Договор № 2 от 07.11.2014 г.

Сумма займа: 25 000 тыс. руб.

Дата погашения займа: 15.05.2015 г.

Процентная ставка годовых: 10%

Заключение договора займа № 1 от 15.09.2014 г. на сумму 50 000 тыс. руб. было одобрено на общем внеочередном собрании акционеров Общества.

## **6.2. Депозиты**

В 2014 году Общество разместила на депозитный счет в банке ВТБ 24 (ПАО) следующие депозиты

А. Банк: ВТБ 24 (ПАО)

Реквизиты договора: Договор срочного банковского депозита № 46/14-ДС от 23.06.14 г.

Сумма депозита: 160 000 тыс. руб.

Срок депозита: 181 день

Процентная ставка годовых: 9,06 % (при отсутствии досрочного востребования)

Б. Банк: ВТБ 24 (ПАО)

Реквизиты договора: Договор срочного банковского депозита № 139/14-ДС от 25.12.14 г.

Сумма депозита: 30 000 тыс. руб.

Срок депозита: 19 день

Процентная ставка годовых: 14,51 %

В. Банк: ВТБ 24 (ПАО)

Реквизиты договора: Договор срочного банковского депозита № 137/14-ДС от 25.12.14 г.

Сумма депозита: 100 000 тыс. руб.

Срок депозита: 43 дня

Процентная ставка годовых: 15,55 %

Г. Банк: ВТБ 24 (ПАО)

Реквизиты договора: Договор срочного банковского депозита № 138/14-ДС от 25.12.14 г.

Сумма депозита: 50 000 тыс. руб.

Срок депозита: 43 дня

Процентная ставка годовых: 14,51 %

## **7. Расчет экономических показателей Общества**

### **7.1. Показатели ликвидности баланса**

Наименование показателя	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
1	2	3	4
<b>Актив</b>			
Наиболее ликвидные активы (A1)	55750.00	58986.00	248338.00
Быстрореализуемые активы (A2)	82275.00	98956.00	31170.00
Медленнореализуемые активы (A3)	446172.00	456625.00	533572.00
Труднореализуемые активы (A4)	321.00	162.00	6.00
<b>Итого активы</b>	584518.00	614729.00	813086.00
<b>Пассив</b>			
Наиболее срочные пассивы (П1)	389188.00	329537.00	515695.00
Краткосрочные пассивы (П2)	0.00	0.00	0.00
Долгосрочные пассивы (П3)	456467.00	456467.00	456467.00
Постоянный пассивы (П4)	-261137.00	-171275.00	-159076.00
<b>Итого пассивы</b>	584518.00	614729.00	813086.00
<b>Платежный излишек (недостаток)</b>			
A1-П1	-333438.00	-270551.00	-267357.00
A2-П2	82275.00	98956.00	31170.00
A3-П3	-10295.00	158.00	77105.00
A4-П4	261458.00	171437.00	159082.00

Анализируя ликвидность бухгалтерского баланса Общества можно сказать, что наиболее срочные обязательства не покрываются наиболее ликвидными активами, что в будущем может привести к критической ситуации, в то время как краткосрочные и долгосрочные пассивы покрываются быстро реализуемыми и медленно реализуемыми активами соответственно. Также у Общества имеется недостаток собственных оборотных средств, что говорит о том, что необходимо их наращивание.

## 7.2. Показатели финансовой устойчивости

Наименование показателя	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
1	2	3	4
<b>Показатели финансовой устойчивости</b>			
Коэффициент финансовой устойчивости	0.33	0.46	0.36
Коэффициент финансовой автономии	-0.45	-0.28	-0.20
Коэффициент финансовой независимости в отношении формирования запасов и затрат	-0.59	-0.38	-0.30
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0.45	-0.28	-0.20
Коэффициент капитализации (соотношение заемного и собственного капитала)	-3.24	-4.59	-6.09

Наименование показателя	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
1	2	3	4
Коэффициент менсврнности собственных оборотных средств	1.00	1.00	1.00
Коэффициент фиансирования (платежеспособности)	-0.31	-0.22	-0.16
Коэффициент финансовой независимости в части формирования запасов	-0.59	-0.38	-0.30

Общество не является финансово устойчивым, вследствие сформировавшегося убытка по итогам предыдущих периодов, которые не могут быть покрыты прибылью двух последних отчетных периодов.

### 7.3. Показатели платежеспособности и ликвидности

Наименование показателя	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
1	2	3	4
<b>Коэффициенты платежеспособности и ликвидности</b>			
Общий показатель платежеспособности	0.44	0.53	0.65
Коэффициент текущей платежеспособности и ликвидности	1.50	1.86	1.57
Коэффициент промежуточной платежеспособности и ликвидности	0.35	0.48	0.54
Коэффициент абсолютной ликвидности	0.14	0.18	0.48
Промежуточных коэффициент покрытия (быстрой ликвидности)	0.35	0.48	0.54
Коэффициент текущей ликвидности	1.50	1.86	1.58
Коэффициент срочной ликвидности	0.14	0.18	0.48
Коэффициент ликвидности при мобилизации средств	0.99	1.20	0.89
Коэффициент обеспеченности обязательств должника всеми его активами	0.62	0.70	0.76
Коэффициент обеспеченности обязательств должника его оборотными активами	0.62	0.70	0.76
Коэффициент обеспеченности запасов оборотным капиталом (с учетом долгосрочного финансирования)	0.51	0.72	0.64
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-0.45	-0.28	-0.20

Практически все рассчитанные коэффициенты платежеспособности и ликвидности говорят о недостатке платежеспособности и низкой ликвидности Общества.

#### 8. Информация о связанных сторонах

(ПБУ 11/2008)

Общество контролируется Некоммерческой Организацией "Фонд жилищная социальная ипотека", ИНН/КПП 5029064221\502901001, Юридический адрес: 141006, город Москва, ул. Угрешская, д.2, стр. 33.

Данной организации принадлежит 99 % обыкновенных акций Общества, оставшийся 1 % принадлежит физическому лицу.

Состояние расчетов со связанными сторонами:

Наименование	Характер отношений	Вид задолженности	Сумма
НО «Фонд жилищная социальная ипотека»	Основной акционер	Кредиторская. Векселя выданные	456467 тыс.

#### 9. Информация о судебных разбирательствах

В 2014 году у Общества имело место 3 судебных разбирательства, в которых Общество являлось Ответчиком.

##### А. «Дело по рекламному баннеру»

Суть: Прокуратура Ленинского административного округа г. Тюмени обратилась в арбитражный суд с заявлением о привлечении Общества к административной ответственности по статье 14.37 КОАП РФ., ввиду того, что МКУ «Комитет по рекламе» 06.02.14 г. выявил рекламную конструкцию, размещенную на жилом доме по ул. Широтная д.189, корп.1. Владелец указанной рекламной конструкции являлось Общество. Данная рекламная конструкция размещена на основании разрешения от 19.10.12, срок действия которого истек 19.10.13 г. На момент выявления конструкции (06.02.2014г.) МКУ «Комитетом по рекламе», разрешение в администрации г. Тюмени на установку рекламных конструкций получено не было.

23.05.14 г. Арбитражный суд Тюменской области вынес решение о привлечении Общества к административной ответственности и назначить штраф в размере 500 000 руб. Далее Общество обжаловало данное решение в апелляционной и кассационной инстанциях, но решение изменено не было.

##### Б. «Дело по Егорову о строительных недостатках»

Суть: Данное судебное разбирательство тянется с 2012 г. Участник долевого строительства объекта ГП-54 Егоров Александр Викторович подал исковое заявление в Ленинский районный суд г. Тюмени о взыскании убытков в связи с ненадлежащим качеством строительных работ, взыскании неустойки за несвоевременное предоставление акта приема-передачи квартиры, компенсации морального вреда. В ходе продолжительных судебных тяжб, 28.08.14 г. Ленинский районный суд г. Тюмени решил: 1. Обязать Общество произвести работы по утеплению наружной торцевой стены (со стороны квартиры №6) дома №187 корп.2



по ул. Широкой г. Тюмени. 2. Взыскать с Общества в пользу Егорова А.В. стоимость остекления лоджии в размере 43660 руб, стоимость по устранению недостатков системы отопления и остекления оконных проемов квартиры в размере 100151 руб, неустойку за нарушение сроков передачи квартиры в размере 40000 руб., неустойку за нарушение сроков устранения недостатков 50000 руб., компенсацию морального вреда 50000 руб., штраф в размере 141905 руб 50 коп., судебные расходы на оплату услуг представителя 30000 руб, судебные расходы на оформление доверенности и оплату тех. заключения 7971 руб. 50 коп., гос.пошлина 5938,11 руб.

Обжалование вышеописанного решения в апелляционной и кассационной инстанциях результата не принесло. На основании заключенного между ООО «СМУ «Тюменьоблстрой» и ОАО «Жилсоципотека-Тюмень» договора ген. подряда № 9-П/07 от 04.10.07 часть взысканных сумм была перевыставлена генеральному подрядчику. Результатом явилось заключение соглашения с ним о возмещении от 03.02.2015 г. части расходов в сумме 268 058,55 руб. Работы по утеплению наружной торцевой стены также должны произвести ООО «СМУ «Тюменьоблстрой» на основании договора ген. подряда № 9-П/07 от 04.10.07 г.

#### В. «Дело по вводу в эксплуатацию 5,6,7 секций»

В 2014 г. была завершено строительство последней очереди строительства ГП-45, а именно 5,6,7 секций. После подачи документов на получение разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию Общество получило отказ от Администрации г. Тюмени. Отказ был мотивирован несоответствием объекта капитального строительства требованиям пункта 3.6.1 градостроительного плана земельного участка, утвержденного приказом директора департамента градостроительной политики Администрации г. Тюмени от 24.12.09 №404-гпзу, а именно несоответствием требуемого количества машино-мест для хранения автотранспорта фактически оборудованным. На момент утверждения проектно-сметной документации по ГП-45 действовали одни нормы по необходимому количеству машино-мест, на момент сдачи в эксплуатацию – другие.

Таким образом, в настоящее время по данному делу ведутся судебные разбирательства.

### 10. Информация по условным обязательствам Общества

(п. 25, 27 ПБУ 8/2010)

По состоянию на отчетную дату Общество является стороной судебного разбирательства ввиду отказа Администрации г. Тюмени в вводе в эксплуатацию 5,6,7 секций жилого объекта ГП-45 (см. пп.В п.9 настоящей Дополнительной информации). В договорах с участниками долевого строительства отражена дата ввода в эксплуатацию – 30.09.2014 г., следовательно, происходит нарушение со стороны Общества условий договора. По состоянию на текущую дату (05.02.2015 г.) Общество заключило доп. соглашения примерно с 26% участников долевого строительства о переносе даты ввода в эксплуатацию на 30.06.2015 г.

Таким образом, существует обязанность, которая вероятно потребует оттока ресурсов Общества ввиду подачи исков остальными 74% участниками долевого строительства в суд о невыполнении Обществом условий договора. Также существует неопределенность исхода судебного разбирательства о дефиците парковочных машино-мест, в связи с чем, и было отказано в получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

На основании вышесказанного:

1. По подачам исков участниками долевого строительства существует неопределенность в расчетах величины и сумм возможного выбытия ресурсов Общества.
2. По окончании судебного разбирательства Общество либо получит разрешение на ввод в эксплуатацию и передаст все доли участникам долевого строительства, либо приобретет обязанность в оборудовании дополнительных 439 машиномест, что повлечет значительный отток ресурсов Общества, который также в стоимостном выражении оценить не представляется возможным.

Главный бухгалтер

(на основании договора

№ 2 от 01.05.14 г.)

Генеральный директор



Ю.В.Ренева

С.А.Белов