

**Утверждено:**

8 июня 2016 года

Генеральный директор

ОАО «Жилищная социальная ипотека-Тюмень»

С.А.Белов



Протокол

годового очередного Общего собрания акционеров

ООАО

«Жилищная социальная ипотека-Тюмень» от 17 июня 2016 года

## **Г О Д О В О Й О Т Ч Е Т за две тысячи пятнадцатый год**

Открытое акционерное общество  
ОАО «Жилищная социальная ипотека-Тюмень»

г. Тюмень 2016

## **Раздел 1. Обращение к акционерам**

Итоги работы Общества в отчетном периоде указывают, что, несмотря на положительные в целом результаты работы в отчетном периоде, ставившиеся задачи на 2015 год, по отдельным направлениям работы, по независящим от компании причинам, в полной мере выполнены не были.

Финансово-хозяйственный результат деятельности общества за 2015 год имеет положительный результат. Чистая прибыль от финансово-хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по форме 2 «Отчета о прибылях и убытках» составила 17,2 млн. рубля, но данный показатель лишь уменьшает бухгалтерский убыток, сложившийся в предыдущие периоды с 159,8 млн. рублей до 142,6 млн. рублей. Убыток прошлых лет образовался от строительства домов ГП-48 и ГП-54. Несвоевременный ввод 5,6,7 секции жилого дома ГП-45, повлек необходимость осуществления дополнительных расходов, которые ухудшили финансовый результат текущего периода, но являлись обоснованными законодательно и влияющими на решение вопроса с вводом в эксплуатацию 5,6,7 секции ГП-45 «мкр. Восточный». Подробная информация по данному вопросу рассмотрена в отчете далее.

Другой составляющей, которая оказывает влияние на положение Общества, является высокая доля кредиторской задолженности. Основная кредиторская задолженность продолжает сохраняться перед НО «Фонд жилсоципотека», по взятым ранее Займам у этой организации, переведенные в последствии в векселя. У общества, как и в предыдущие годы, отсутствуют собственные средства и финансирование, свою деятельность предприятие осуществляет за счет привлеченных средств.

В отчетном периоде, не смотря на сохраняющиеся трудности, которые сформировались ещё в предыдущие годы, в соответствие с Уставом от 2007 года, общество продолжало осуществлять свою деятельность, по выполнению взятых на себя обязательств. В 2015 году общество занималось завершающим этапом работ по

получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 5,6,7 секций ГП-45 мкр. «Восточный-2» г. Тюмень. Все запланированные и необходимые работы в соответствие с проектом по строительству секции 5,6,7 этого жилого дома были завершены в марте 2014 года. Завершение строительства было осуществлено согласно установленным срокам, обозначенным в договоре подряда. Получено положительное Заключение №39л от 28.03.2014г. «О соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов», выданное ГУС Тюменской области. При обращении общества в администрацию г. Тюмени для получения акта ввода объекта, был получен отказ, мотивированный недостающими парковочными местами в количестве 439 м/м, которые проектом предусмотрены не были.

В связи с не решением этого вопроса в досудебном порядке с администрацией г. Тюмени, Общество обратилось в арбитражный суд Тюменской области с исковым заявлением о признании отказа недействительным. Решением Арбитражного суда Тюменской области, которое было поддержано и судами других инстанций, нам было отказано в удовлетворении нашего иска. Вследствие сложившейся ситуации, Общество обратилось в ОАО «РЖД» за помощью и содействием в проведении мероприятий с региональными органами по вводу жилого дома ГП-45, секция 5,6,7. Совместно с администрацией города и области было принято решение о строительстве недостающих парковочных мест. С получением согласие от Акционеров, Общество приступило к строительству авто парковки. В августе 2015 года было получено разрешение на использование земель площадью 4 925 кв.м., для строительства автопарковки в районе улиц Бажова-Космонавтов-Таллинская. Из-за погодных условий и не предоставления разрешения на строительство парковочных мест на ЗУ площадью 3653 кв. м., ОАО «Жилсоципотеке-Тюмень» не удалось завершить строительство автостоянки в 2015 году.

К октябрю 2015 года строительно-монтажные работы по строительству парковки были выполнены только на 70 процентов. С учетом выполненных работ и

под данные «гарантии» Общества и ген. подрядчика, Администраций города было выдано Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, подъезд 1,2,3 ГП-45. В октябре 2015 года, Общество получило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 72-304-113—2010 от 21.10.2015 г. С ноября 2015 года началась передача квартир по заключенным договорам долевого участия в строительстве. На 31.12.2015 года нами было передано 174 квартиры и 1 нежилое помещение, из проданных 187 квартир и 3-х нежилых помещений. На момент получения разрешения, на ввод объекта в эксплуатацию, у Общества оставалось 27 непроданных квартир, из них 23 квартиры в 5,6,7 секции и 4 квартиры ранее введенных секциях 3,4. Кроме того, в отношении 1-й из квартир, Обществом были поданы документы в суд на расторжение. Планируемая дата расторжения – 1-е полугодие 2016 года.

Несмотря на невозможность по понятным причинам продажи недвижимости в 2015г, в ходе совместной работы, в третьем квартале 2015 года, было достигнуто соглашение с ОАО «РЖД», на реализацию Свердловской ЖД 16 квартир. В декабре 2015г указанная договоренность была подтверждена письмом от ОАО «РЖД» с подтверждение о намерениях приобретения 16 квартир в апреле 2016 года. Одним из условий покупки, обозначенных РЖД, это наличие «чистовой отделки», так как данная недвижимость предназначается для нужд самой организации. В связи с этим, планируется в первом квартале 2016г проведение дополнительным СМР, для приведения реализуемой недвижимости к предъявляемым требованиям. С учетом ситуации на рынке недвижимости, Обществом и далее, после реализации указанной недвижимости, планируется взаимодействие в этом направлении с ОАО «РЖД» и продажи части оставшихся квартир для их сотрудников.

В соответствие с поставленными задачами, на всем протяжении отчетного периода, компанией велась активная работа по поиску нового приемлемого проекта строительства недвижимости, для возможного участия в нем. За этот период было рассмотрено и изучено порядка 17 предложений, находящихся на разных стадиях готовности. В ходе детального анализа этих предложений, были приняты решения, в основном по экономическим показателям, отказаться от них. В 2016 г. работа в данном направлении Обществом будет продолжена.

Оценка экономической ситуации рынка жилой недвижимости в регионе, в ближайшей перспективе, указывает, что в качестве основных рисков будут выступать – очень высокая конкуренция, оказываемая со стороны основных застройщиков г. Тюмени. К ним на данное время можно отнести следующие компании: ОАО «АИЖК по Тюменской области», Компания «Брусника. Тюмень», ОАО «ТДСК», Группа компаний «Энко-групп», ООО «Меридиан Контрактшин», ОАО «Забсибгазпром». Данные застройщики специализируются на строительстве больших жилых комплексов и микрорайонов с собственной инфраструктурой. Серьезными негативными факторами, оказывающими влияние на реализацию оставшейся недвижимости, будут выступать: сохраняющаяся нестабильная экономическая ситуация в регионе; высокие ипотечные ставки у банков партнеров; сокращение сотрудников и падение заработной платы, и как следствие снижение спроса. Серьезным риском у Застройщиков в этом регионе, остается и принимаемая нормативно – правовая база в строительной отрасли, которая допускает изменения норм «задним» числом. Указанные административно-правовые решения приводят к значительным дополнительным финансовым затратам и затягиванию реализации проектов. С указанным риском в отчетном периоде столкнулось и наша организация.

В отчетном периоде, в связи с ранее принятым решением по передачи, до получения акта ввода, дольщикам недвижимости в 5,6 и 7 секциях дома, для осуществления ремонта, у общества возникли ранее не планируемые, значительные финансовые траты в виде коммунальных расходов. Данное решение, не смотря на финансовые издержки, по согласованию с акционерами, было принято в целях снятия нарастающей напряженности и негативных проявлений среди дольщиков. Это решение и отказ суда в удовлетворении судебного иска, в последующих инстанциях не смотря на обоснованные положительные прогнозы юристов, привели к значительным финансовым затратам в 2015 году.

В связи с отсутствием акта по вводу 5,6,7 секций дома, Общество не смогло выполнить и задачу по реализации имеющейся недвижимости, так как не было правовых оснований для её продажи. В этих условиях, работа специалистов по продажам была нацелена на 2016 год. Были получены заделы, в виде

договоренности со Свердловской дорогой, о продажи им достаточно большой партии недвижимости в ГП-45 в первой половине 2016 года.

В отчетном периоде, с учетом повторного обращения к нам ЗАО «Желдорипотека» с просьбой предоставить дополнительные займы ООО «СитиИнвестСтрой», и на основании положительного решения по этому вопросу основного акционера, Обществом были предоставлены три займа ООО «СитиИнвестСтрой», и перечислило денежные средства в следующем размере:

- договор займа № 3 от 13.03.2015 года на сумму 8 000 000 рублей;
- договор займа № 4 от 18.03.2015 года на сумму 8 000 000 рублей;
- договор займа № 5 от 23.04.2015 года на сумму 18 000 000 рублей.

Указанные Займы были предоставлены на условиях их обеспечения недвижимостью, в виде строящихся квартир в г. Гатчина, Ленинградской области и г. Новосибирск.

По решению акционеров, в июне 2015г, на основании обращения к ним ООО «СитиИнвестСтрой», Общество пошло на реструктуризацию долга по договору займа № 1 от 15.09.2014 года на сумму 50 000 000 рублей, в связи с невозможностью выполнять ими долговые обязательства по договорам займа. Не смотря на реструктуризацию долга, ООО «СитиИнвестСтрой» и далее не исполняло взятые на себя обязательства по возврату заёмных средств.

В этих условиях сотрудниками Общества, совместно с руководителями основного акционера НО «Фонд Жилсоципотека», была проведена работа по возврату денежных средств в виде заложенных объектов недвижимости - квартир в количестве 11 штук в г. Гатчина Ленинградская область и г. Новосибирск, по договорам займа № 1 от 15.09.2014 года и № 5 от 23.04.2015 года заключенных с ООО «СитиИнвестСтрой» на сумму оставшихся денежных обязательств в размере 35 290 381 руб. В декабре 2015 года было подписано соглашение о намерениях передачи квартир в залог образовавшегося долга с дисконтом от стоимости квартир по договору в размере 9%, а так же согласована форма соглашения о залоге с утвержденной датой подписания 18.01.2016 года. Во исполнение данного соглашения, сразу же были подготовлены и сданы в регистрационные палаты г.

Гатчины (на 8 кв.) и г. Новосибирска (на 3кв.) документы для регистрации собственности на ОАО «Жилсоципотеку – Тюмень».

В отчетном периоде Обществом был предоставлен Займ, по договору № 179, ООО «СМУ Тюменьоблстрой» на сумму 5450,0 тыс. руб. на срок: 31.03.2016 г. В соответствие с требованиями безопасности, данный Договор займа был обеспечен залоговым имуществом, в виде квартир находящихся в собственности ООО « СМУ Тюменьоблстрой» по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная д.187, корп.3, квартира 87 и г. Тюмень, ул. Широтная д.189, корп.1 квартира 315. Предоставление данного займа

ООО «СМУ «Тюменьоблстрой» было обусловлено продолжением строительства парковочных мест на втором земельном участке.

В 2015 г. ввиду несвоевременного ввода дома в эксплуатацию, обращения в судебные органы недовольных участников долевого строительства приобретавших квартиры в 5,6,7 секциях ГП-45, в период строительства жилого дома, приобрело массовый характер. Судебными органами были удовлетворены 17 исковых заявлений к ОАО «ЖСИ-Тюмень». Суммы выплаченных неустоек составили 2 890,5 тыс. руб. Сумма присужденных штрафных санкций 245,2 тыс. руб., сумма компенсации морального вреда 71,0 тыс. руб., сумма возмещения судебных издержек 229,2 тыс. руб. Все расходы подтверждаются судебными решениями и мировыми соглашениями с покупателями.

С учётом полученных результатов в отчётном периоде, основными задачами, которые будут стоять перед Обществом в 2016 году, следующие:

**- завершение строительства, на выделенных земельных участках, ПМ и передача их Администрации города г. Тюмень и Департаменту имущественных отношений Тюменской области до 01.06.2016г, для использования по назначению;**

**- передача оставшимся дольщикам до 01.03.16г приобретенную ими недвижимость;**

**- реализация оставшейся жилой недвижимости в 3, 4, 5, 6 ,7 секциях ГП-45 г. Тюмень (23 кв.). Организация и продажа квартир, полученных в счет**

**погашения займа в г. Новосибирск (3шт.) и в г. Гатчина Ленинградской области (8шт.);**

- продолжение работ по минимизации финансовых потерь Общества связанных с несвоевременной передачей недвижимости;
- поиск нового объекта (объектами) возможной деятельности Общества, где основная роль будет принадлежать Акционерам;
- в соответствие с действующим законодательством РФ, проведение в отчетном периоде необходимые организационно-правовые изменения Общества.

## **Раздел 2. Общие сведения, положение Общества в отрасли**

В отчетном периоде ОАО «Жилищная социальная ипотека-Тюмень» занималась деятельностью обозначенной в Уставе Общества и в соответствие с ранее заключенными договорами, по месту регистрации и нахождения в г. Тюмени. В 2015 году, основными направлениями в деятельности Общество были мероприятия направленные на получения акта ввода 5, 6 и 7 секций 15-ти этажного жилого дома, поддержания в нормальном состоянии эксплуатационных характеристик указанных секций и реализация юридическим и физическим лицам построенной недвижимости.

Анализ состояния, в указанный период, рынка недвижимости в регионе пребывания общества, как и во всем Уральско-Сибирском регионе, указывает на продолжающийся, значительный рост конкуренции в этой сфере среди Застройщиков. В течение всего отчетного периода, в регионе наблюдался устойчивый спад, с разной интенсивностью, цен на жильё. При этом темпы строительства и ввода в эксплуатацию жилых домов в Тюмени, оставались высокими и опережали заявленные планы администрации региона. Это позволило Тюменской области, как и в предыдущие годы, перевыполнить взятые плановые показатели по вводу жилья. Даже с учетом факторов по приостановки новых проектов строительства, переноса сроков ввода и изменения в нормативно-правовой базе региона, ввод нового жилья оставался очень на высоком уровне.

Тюменская область, как и в предыдущие годы, сохранила свои лидерские позиции на рынке строительства жилья, как в УрФО, так и в стране.

Рынок жилой недвижимости, в условиях некоторой экономической нестабильности (характерно только для этого региона) имел, как уже отмечалось, тенденцию в целом к росту. В течение всего года, с учетом складывающейся неоднозначной экономической ситуации в регионе, наблюдались корректировки цен, в сторону уменьшения на любую недвижимость. Такая ситуация затрудняет прогнозирование цен на 2016 год, заставляла специалистов Общества более системно отлеживать тенденции, для внесения корректировки цены, выставленной на продажу недвижимости.

Сложившаяся ситуация на рынке недвижимости в районе дислокации ГП-45, показала, что сделанный ранее нами прогноз на 2015 год, в части возведения новых строительных объектов, полностью подтвердился. В этом районе (мкр «Восточный-2») в настоящее время основными Застройщиками региона (указаны ранее) введено значительное количество недвижимости. В течение ближайших 2-х лет, при сохранении имеющейся интенсивности, ими будет введено ещё порядка 12 жилых домов, с разной номенклатурой квартир. В данный момент на рынке недвижимости преобладает спрос на квартиры эконом и комфорт класса с небольшими площадями.

Указанные обстоятельства создают серьезную конкуренцию в реализации оставшейся жилой недвижимости в ГП-45. Преимущество данных застройщиков связано это с тем, что они являются крупными и доминирующими на этом рынке Застройщиками. Имеют большие возможности в проведение различных рекламных акций. Активно поддерживают их банки-партнеры, которые оперативно, даже в этот не простой период, предоставляют гражданам ипотечные кредиты, на приобретения жилья у этих Застройщиков, без дополнительной аккредитации. Занимая доминирующее положение, реализацию они осуществляют по различным гибким схемам, с предоставлением гражданам различных индивидуальных условий. Помимо указанных условий, которые действовали и ранее, появилась и новые, такие как продажа, собственниками в этом доме, недвижимости с проведенным ремонтом.

Перечисленные обстоятельства уже привели к снижению спроса на квартиры в ГП-45. Данная тенденция, но в ещё большей степени, учитывая сложившееся за это время негативное мнение о компании, из-за несвоевременного ввода, будет наблюдаться и в 2016г. Усугубляет ситуацию и номенклатура оставшихся на продажу квартир, связанная с большой их площадью. Для поддержания продаж, после получения акта ввода, будет необходима всеобъемлющая и активная реклама. Без этого, несмотря на потребующиеся дополнительные расходы из бюджета Общества, реализовать оставшуюся недвижимость будет сложно и потребуется длительное время.

Рассматривая состояние непосредственно самого Общества в отчетном периоде, необходимо отметить, что ОАО «Жилсоципотека-Тюмень» было создано решением присутствующих тут Акционеров в апреле 2006 году, с единственной пока целью, это строительство жилых домов в микрорайоне «Восточный-2» г. Тюмень. В декабре 2006 года было принято решение о выпуске акций в количестве 100 (сто) штук номинальной стоимостью 1000 (одна тысяча) рублей, которое было осуществлено в установленном законом порядке.

Наименование владельца ценных бумаг	Доля в % в уставном капитале по состоянию на:		
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
НО «Фонд жилсоципотека»	99%	99%	99%
Санников Александр Юрьевич	1%	1%	1 %

Юридические лица - 99%

Физические лица - 1%

В 2015 году изменений в Устав Общества и другие уставные документы не вносились. В настоящее время действует Устав Общества, с внесенными, по решению акционеров, изменениями в 2007 г., которые были зарегистрированы в июне 2007 года.

Структура компаний и руководящие органы в отчётном периоде соответствовали действующему Уставу Общества. Единоличным руководителем общества является генеральный директор.

Совет директоров - не предусмотрен.

Штатное расписание общества на 2015 г. составило 5,3 единицы:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - генеральный директор                                       | - 1 штатная единица,   |
| - менеджер по продажам                                       | - 1 штатная единица,   |
| - менеджер   | - 1 штатная единица,   |
| - бухгалтер  | - 0,5 штатная единица, |
| - главный специалист по архивированию и хранению базы данных | - 0,5 штатная единица, |
| - начальник планового отдела                                 | - 0,8 штатных единиц,  |
| - юрисконсульт   | - 0,5 штатная единица. |

Из действующего штатного расписания общества и вносимых в штат минимально необходимых изменений, с учетом вновь обозначившихся задач в отчетном периоде, видно, что штатная структура ОАО Жилсоципотека-Тюмень» поддерживается в оптимально необходимом состоянии, для выполнения всех возложенных задач. Руководство общества и впредь будет поддерживать, в зависимости от текущих и возникающих задач, штатную структуру на оптимальном уровне, своевременно принимая необходимые для этого решения.

Для нормального функционирования и выполнения, взятых на себя обязательств, в 2015 году были заключены и пролонгированы следующие договора по обеспечению общества:

- с ООО «Бизнессервис», оказание бухгалтерских услуг (аутсорсинг);
- с ООО «Стройтехинжиниринг», оказание услуг тех. заказчика;
- с ООО «Аудиторская фирма «Налогообложение. Информатизация. Консультации. Аудит», проведение аудиторской проверки общества;
- ЗАО «Ведение реестров компаний», обеспечивает ведение и хранение реестра акционеров.

В отчётном периоде Общество, как и в предыдущие годы, неоднократно подвергалось проверкам со стороны контролирующих органов и прокуратуры г.

Тюмени, как плановым, так и внеплановым. Наиболее часто (три раза) осуществляло проверки Главное управление строительства Тюменской области. Основными целями данных проверок, было выяснение соблюдения Обществом требований установленных ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», в части предоставленной отчетности застройщика за IV квартал 2014, I, II, III, IV кварталы 2015 года и срок ввода 5,6 и 7 секций дома. По результатам проверок претензий влияющих на деятельность Общества не предъявлялось. Отчетность представлена с соблюдением сроков и без нарушений.

В 2015 году деятельность Общества, в связи с жалобами дольщиков, проверяла и Прокуратура Ленинского района по Тюменской области. По результатам проверки, нарушений в деятельности Общества по отношению к гражданам, установлено не было.

### **Раздел 3. Основные производственные показатели**

В отчётном периоде, в процессе основной деятельности, связанной с вводом построенной жилой недвижимости в ГП-45, Обществом были достигнуты следующие основные производственные показатели:

1. Достигнута принципиальная договоренность с Администрацией г. Тюмени в марте 2015г. по выделению Обществу земельных участков под строительство авто парковки на 439 м<sup>2</sup>, в 800 метровой зоне от жилого дома ГП-45.

2. Получен в августе 2015г первый земельный участок с кадастровым номером 72230430002:21512 и площадью 4925 кв. м. по адресу: г. Тюмень, ул. Таллинская (пересечение с ул. Бажова), для строительства авто парковки, с общей арендной платой за весь период в размере 75 298,89 рублей.

3. Организация начало строительства парковочных мест на выделенном ЗУ по заключенному Договору строительного подряда № 139 от 19.08.15 г с ООО «СМУ «Тюменьоблстрой» (генеральный директор Берлов Сергей Анатольевич).

Стоймость договора 24 068 712 рублей

Общая площадь построенного объекта: 4925 кв.м.

4. Получение в октябре 2015 года, с учетом 70% готовности авто стоянки, на выделенном участке, и предоставленных гарантий Обществом и подрядчиком, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 72-304-113—2010 от 21.10.2015 года, выдано Администрацией города Тюмени.

5. Работа по Договорам на обеспечение коммунальными услугами и содержания не введенных секций ГП-45, получение тех. паспортов БТИ, с ООО «Стройтехинжиниринг» (генеральный директор Гусев Михаил Васильевич).

6. Расторжение договоров по 4 квартирам

- 5, 6, 7 секциях:

	штук	площадь	стоимость
3 ком	4	363,6	14 818 350

7. В построенных и введенных:

3,4 секциях ГП-45 к реализации по договорам купли-продажи у Общества осталось 4 двухкомнатных квартир:

	штук	площадь	стоимость
2 ком	4	315,0	16 537 500

5,6,7 секции ГП-45:

	штук	площадь	стоимость
1 ком	3	133,3	7 459 200
3 ком	20	1857,8	89 174 400
Итого	23	1991,1	96 633 608

**Раздел 4. Основные показатели бухгалтерской и финансовой отчетности Общества (за последние 3 года)**

Представленный Отчёт основных показателей бухгалтерской и финансовой отчетности Общества, за отчетный период, основывается на бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах и заключении аудитора Общества.

Общество ведет учет своего имущества и хозяйственных операций в денежном выражении путем документального и взаимосвязанного их отражения. Анализ динамики финансовых, налоговых и экономических показателей

деятельности Общества состоит в определении системы комплексных аналитических показателей, которые отражают все основные изменения, происходящие в финансово-хозяйственной деятельности Общества за отчетный период.

### Сравнительный аналитический баланс

#### ОАО «Жилищная социальная ипотека-Тюмень» за 2015г.

Показатели	2015 г.		2014 г.		2013 г.	
	$\Sigma$	d	$\Sigma$	d	$\Sigma$	d
1	2	3	4	5	6	7
<b>АКТИВ</b>						
Основные средства	0	0.00	6	0.00	162	0.03
- ОС в организации	0	0.00	6	0.00	162	0.03
<b>Итого раздел I</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>6</b>	<b>0.00</b>	<b>162</b>	<b>0.03</b>
Запасы	162152	40.40	460852	56.68	395025	64.26
НДС	0	0.00	72720	8.94	61600	10.02
Дебиторская задолженность	7567	1.89	31170	3.83	98956	16.10
Финансовые вложения	230450	57.41	239000	29.39	0	0.00
Денежные средства	1207	0.30	9338	1.15	58986	9.60
<b>Итого раздел II</b>	<b>401376</b>	<b>100</b>	<b>813080</b>	<b>100</b>	<b>614567</b>	<b>99.97</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>401376</b>	<b>100</b>	<b>813086</b>	<b>100</b>	<b>614729</b>	<b>100</b>
<b>ПАССИВ</b>						
Уставный капитал	100	0.02	100	0.01	100	0.02
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-142599	-35.53	-159825	-19.66	-171375	-27.88
<b>Итого раздел III</b>	<b>-142499</b>	<b>-35.50</b>	<b>-159725</b>	<b>-19.64</b>	<b>-171275</b>	<b>-27.86</b>
Долгосрочные обязательства	456467	113.73	456467	56.14	456467	74.25
<b>Итого раздел IV</b>	<b>456467</b>	<b>113.73</b>	<b>456467</b>	<b>56.14</b>	<b>456467</b>	<b>74.25</b>
Заемные средства	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Кредиторская задолженность	87119	21.70	515695	63.42	329537	53.61
- поставщики и подрядчики	640	0.16	879	0.11	29335	4.77
- покупатели и заказчики	82380	20.51	509464	62.66	300202	48.83
- расчеты по налогам и сборам	3914	0.98	5345	0.66	0	0.00
- расчеты по соц. страхованию и обеспечению	183	0.05	0	0.00	0	0.00
- расчеты с персоналом по оплате труда	0	0.00	0	0.00	0	0.00
- расчеты с подотчетными лицами	2	0.00	7	0.00	0	0.00
Оценочные обязательства	289	0.07	649	0.08	0	0.00
- на оплату отпусков	289	0.07	649	0.08	0	0.00
<b>Итого раздел V</b>	<b>87408</b>	<b>21.77</b>	<b>516344</b>	<b>63.50</b>	<b>329537</b>	<b>53.61</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>401376</b>	<b>100</b>	<b>813086</b>	<b>100</b>	<b>614729</b>	<b>100</b>

Анализ баланса позволяет сделать вывод о том, что подавляющую часть структуры актива баланса занимают финансовые вложения и запасы. Запасы состоят из трех основных частей – готовая продукция (не проданные квартиры) на сумму 83,8 млн. руб., остатки незавершенного строительства объекта ГП-45 5,6,7 секции (не переданные дольщикам квартиры в 2015г., которые переданы в 1 квартале 2016г.) в сумме 52,9 млн. руб., а также продукция (квартиры), полученные в зачет

долгов по займам на сумму 25,5 млн. руб.. Следует отметить, что значительно сократилась дебиторская задолженность - по сравнению с 2014 годом - в 4 раза, а также кредиторская задолженность – почти в 6 раз. Это обусловлено вводом в эксплуатацию объекта и передачи помещений собственникам. В 2015 году Общество осуществляла финансовые вложения путем размещения денежных средств на депозитах банке, а также предоставления займов ООО "СитиИнвестСтрой" и ООО «СМУ «Тюменьоблстрой». На конец года вложений было на сумму 230,45 млн. руб.

Говоря о структуре источников образования активов необходимо заметить, что у Общества имеется дефицит собственных средств. Несмотря на полученную прибыль по итогам 2015 года в размере 17,226 млн. руб., ее не хватает на покрытие убытков прошлых лет. Также у Общества имеется задолженность по выданным векселям в размере 456 млн. руб.

Для более полной и всесторонней оценки финансового состояния Общества, необходимо рассмотреть и расчет оценки стоимости чистых активов Общества за 2015 год. Приведенные данные в Таблице (ниже) показывают, что стоимость чистых активов Общества за 2015 год – отрицательная, и составляет – (142499) тыс. рублей. Более подробно с методикой расчета чистых активов Общества, можно ознакомиться в ниже приведенной Таблице.

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 «Жилсоциипотека-Тюмень» (тыс.руб.)	=	401376	-	543975	-	0

Результаты анализа финансового состояния ОАО «Жилищная социальная ипотека-Тюмень», показывают, что Общество не является финансово устойчивым,

вследствие сформировавшегося убытка по итогам предыдущих периодов, которые не могут быть покрыты прибылью последних отчетных периодов.

### **Раздел 5. Распределение прибыли и дивидендная политика**

В отчётном периоде, была получена чистая прибыль в размере 17,226 млн. руб. Более подробно полученные результаты отражены в ниже приведенной Таблице:

	2014 (млн. руб.)	2015 (млн. руб.)
Чистая прибыль (тыс. руб.)	11,556	17,226
Резервный фонд (тыс. руб.)	нет	нет
Дивиденды (тыс. руб.)	нет	нет
Инвестиционные программы (тыс. руб.)	нет	нет
Социальные программы (тыс. руб.)	нет	нет
Прочие цели (расшифровать)	нет	нет

### **Раздел 6. Справочная информация для акционеров**

**ОАО «Жилищная социальная ипотека-Тюмень»**  
ИНН/КПП 7202149503/720301001; ОГРН 1067203315321;

1. p/c 40702810800020007607 в Филиале № 6602 ВТБ24 (ПАО) г.Екатеринбург к/с 30101810965770000413, БИК 046577413

2. p/c 40702810900990002887 в «ЗАПСИБКОМБАНК» ПАО г. Тюмень к/с 30101810271020000613; БИК 047102613

Юридический адрес: 625031, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Дружбы, д. 207

Фактический и почтовый адрес: 625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Грибоедова, д. 3, оф.103, 705

Тел/факс: (3452) 39-97-76 доб.107

e-mail: [gsibelov@yandex.ru](mailto:gsibelov@yandex.ru)

Контакты:

Генеральный директор: Белов Сергей Алексеевич

контактный телефон: (343) 286-000-5, доб.103

Главный бухгалтер с 01 мая 2014 года по 31 декабря 2015 года специализированная организация ООО «Бизнессервис», в лице главного бухгалтера Рыжковой Алены Владимировны.

контактный телефон: тел: (3452) 39-97-76 доб.107

#### Информация об реестродержателе:

##### **ЗАО «ВРК» филиал г. Тюмень**

ОАО «ЖСИ–Тюмень» обеспечивает ведение и хранение реестра акционеров в соответствии с абз. 2, п.1, ст.56 Федерального закона «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26.12.1995 г. Регистрационную деятельность на общих собраниях акционеров осуществляет ЗАО «Ведение реестров компаний», утвержденное на внеочередном общем собрании акционеров от 18.09.2014 г., расположенного по юридическому адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д.28.

#### Информация об аудиторе:

Полное наименование		Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Налогообложение. Информатизация. Консультации. Аудит»
Сокращенное наименование		ООО «Аудиторская фирма «НИКА»
Государственная регистрация		Свидетельство о государственной регистрации № 07719 серии I-ЧИ, выданное 28.06.2000 (№425). Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр № МП серии 66 № 003661511 за основным государственным регистрационным номером 1036605184571 от 30.01.03
ИНН/КПП		6664078774/667401001
Место нахождение		620087, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Походная, 76
Почтовый адрес		620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ленина, 5л, оф. 603
Членство в саморегулируемой организации аудиторов		Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов 10905027085, являющийся членом НП «Российская коллегия аудиторов», включенного в государственный реестр

		саморегулируемых организаций аудиторов на основании приказа Минфина России от 22.12.2009 г. № 675
--	--	---

