



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

«ЭКСПЕРТ»

ОФИС: г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402
АДРЕС: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10-402

ТЕЛ.: (423) 242-78-08, ТЕЛ./ФАКС: (423) 242-91-78
web site: <http://www.afexpert.ru> e-mail: office@afexpert.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О БУХГАЛТЕРСКОЙ
(ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
за 2016 год**

г. Владивосток 2017 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**Адресат:**

Акционеры
Акционерного общества
«Корпорация развития жилищного строительства»
и иные лица в соответствии с действующим
законодательством Российской Федерации

Аудируемое лицо:

Наименование: Акционерное общество «Корпорация развития жилищного строительства» (АО «Корпорация развития жилищного строительства»).

Государственный регистрационный номер: 1132540006675.

Место нахождения: 692806, Приморский край, г. Большой Камень, ул. Аллея Труда, 35-А.

Аудитор:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт».

Государственный регистрационный номер: 1022501285894.

Место нахождения: 690106, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402.

ООО «Аудиторская фирма «Эксперт» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11206005985.

Заключение о бухгалтерской отчетности

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности организации АО «Корпорация развития жилищного строительства», состоящей из:

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года;
- Отчета о финансовых результатах за Январь-Декабрь 2016 г.;

- Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
- Отчета об изменениях капитала за Январь-Декабрь 2016 г.;
 - Отчета о движении денежных средств за Январь-Декабрь 2016 г.;
 - Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 г.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с российскими 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 АО «Корпорация развития жилищного строительства» по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Директор

ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»



Тарасова Е.Ю.

«27» марта 2017 года

Всего сброшюровано 39 листов

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

Организация Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества		по ОКПО	31	12	2016
Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность субъектов		ИНН	27873325		
Акционерное общество / Российской Федерации		по ОКВЭД	2540193110		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	64.92.3		
Местонахождение (адрес)		по ОКЕИ	12267	13	
692806, Приморский край, г. Большой Камень, ул. Аллея Труда, д. 35 А			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	4	19	34
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	93 277	33 089	43 224
	в том числе:				
	Займы по ипотечному жилищному кредитованию		93 036	33 089	43 224
	Отложенные налоговые активы	1180	7 048	4 360	2 172
	Прочие внеоборотные активы	1190	124	75	31
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		124	75	31
	Итого по разделу I	1100	100 453	37 543	45 461
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	16 726	-	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	2 737	9 790	914
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	20 995	93 869	10 070
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	332 830	6 821	19 343
	Прочие оборотные активы	1260	67	40	101
	в том числе:				
			67	40	101
	Итого по разделу II	1200	373 355	110 520	30 429
	БАЛАНС	1600	473 807	148 063	75 890

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	50 000	50 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Денежные средства, полученные от акционера до	1330	320 000	100 000	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(21 129)	(9 840)	(175)
	Итого по разделу III	1300	448 871	140 160	49 825
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	-	-	14 660
5.3	Кредиторская задолженность	1520	23 658	6 780	11 042
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	1 279	1 123	363
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	24 936	7 903	26 065
	БАЛАНС	1700	473 807	148 063	75 890

Руководитель

Стародуб Денис Валериевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

4 марта 2017



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация **Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество / **Собственность субъектов Российской Федерации**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2016
27873325		
2540193110		
65.22.3		
12267	13	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	10 561	9 989
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 561	9 989
	Коммерческие расходы	2210	(6)	-
6	Управленческие расходы	2220	(31 753)	(23 299)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(21 198)	(13 310)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 770	1 292
	Проценты к уплате	2330	-	(178)
	Прочие доходы	2340	131 549	100 014
	Прочие расходы	2350	(131 098)	(99 672)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(13 977)	(11 854)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(107)	(183)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2 689	2 188
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(11 288)	(9 666)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	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	(11 288)	(9 666)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Стародуб Денис
Валериевич

(расшифровка подписи)

4 марта 2017 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация	Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"	Коды	
		0710003	
Идентификационный номер налогоплательщика		31	2016
Вид экономической деятельности		27873325	
Организационно-правовая форма / форма собственности	ИНН	2540193110	
Акционерное общество / Российской Федерации	по ОКПО	65.22.3	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД	12267	13
	по ОКФС	384	
	по ОКЕИ		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	50 000	-	-	-	(175)	49 825
Увеличение капитала - всего:	3210	-	100 000	-	-	-	100 000
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	100 000	-	X	X	100 000
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	-	-	-	-	(9 666)	(9 666)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(9 666)	(9 666)
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	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3200	50 000	100 000	-	-	(9 840)	140 160
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	100 000	320 000	-	-	-	420 000
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	100 000	320 000	-	X	X	420 000
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(100 000)	-	-	-	(11 289)	(111 289)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(11 289)	(11 289)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	(100 000)	-	-	X	-	(100 000)
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	150 000	320 000	-	-	(21 129)	448 871

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	448 871	140 160	49 826



 Руководитель Стародуб Денис Валериевич

 (подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2017 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация **Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество / **Собственность субъектов Российской Федерации**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2016
27873325		
2540193110		
65.22.3		
12267		13
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	76 535	103 717
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 162	6 463
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	74 373	97 254
Платежи - всего	4120	(105 009)	(132 139)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 880)	(7 512)
в связи с оплатой труда работников	4122	(18 865)	(13 401)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(178)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
взносы в государственные внебюджетные фонды	4125	(3 820)	(2 559)
прочие платежи	4129	(73 444)	(108 489)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(28 474)	(28 422)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 061 294	272 515
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 049 348	268 345
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	11 946	4 170
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 026 811)	(341 955)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 026 811)	(341 955)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	34 483	(69 440)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	320 000	106 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	6 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	320 000	100 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(20 660)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(20 660)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	320 000	85 340
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	326 009	(12 522)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6 821	19 343
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	332 830	6 821
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Стародуб Денис Валериевич

(рашифровка подписи)

4 марта 2017 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности

АО «Корпорация развития жилищного строительства»

за 2016 год

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

- 1.1. Наличие и движение нематериальных активов
- 1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией
- 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью
- 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР
- 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

2. Основные средства

- 2.1. Наличие и движение основных средств
- 2.2. Незавершенные капитальные вложения
- 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации
- 2.4. Иное использование основных средств

3. Финансовые вложения

- 3.1. Наличие и движение финансовых вложений
- 3.2. Иное использование финансовых вложений

4. Запасы

- 4.1. Наличие и движение запасов
- 4.2. Запасы в залоге

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

- 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности
- 5.2. Просроченная дебиторская задолженность
- 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности
- 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

6. Затраты на производство

7. Оценочные обязательства

8. Обеспечения обязательств

9. Государственная помощь

Руководитель



04 марта 2017 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**
Акционерное общество "Корпорация развития жилищного строительства"
за период Январь 2016 г. - Декабрь 2016 г.

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период					На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло		Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

1.4. Изменения в стоимости результатов интеллектуальной деятельности										
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
НИОКР - всего	5140	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2015 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2015 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2015 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2015 г.	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Д.1.1. Итого числитель и знаменатель балансовых соотношений												
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2016 г.	47	(28)	-	-	-	(15)	-	-	47	(43)
	5210	за 2015 г.	47	(13)	-	-	-	(15)	-	-	47	(28)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2016 г.	47	(28)	-	-	-	(15)	-	-	47	(43)
	5211	за 2015 г.	47	(13)	-	-	-	(15)	-	-	47	(28)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2015 г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2015 г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2016 г.	за 2015 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	6 584	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2016 г.	33 089	-	200 726	140 538	-	-	93 277	-
	5311	за 2015 г.	43 224	-	94 085	104 220	-	-	33 089	-
в том числе: Ипотечные займы	5302	за 2016 г.	33 089	-	200 476	140 528	-	-	93 036	-
	5312	за 2015 г.	43 224	-	94 085	104 220	-	-	33 089	-
Прочие займы выданные	5303	за 2016 г.	-	-	250	10	-	-	240	-
	5313	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2016 г.	93 869	-	826 352	899 226	-	-	20 995	-
	5315	за 2015 г.	10 070	-	247 932	164 134	-	-	93 869	-
в том числе: Займы сотрудникам	5306	за 2016 г.	54	-	4 752	306	-	-	4 500	-
	5316	за 2015 г.	70	-	62	79	-	-	54	-
Размещение денежных средств на депозитах	5307	за 2016 г.	93 815	-	804 908	897 663	-	-	1 060	-
	5317	за 2015 г.	10 000	-	247 870	164 055	-	-	93 815	-
Прочие займы выданные	5308	за 2016 г.	-	-	16 692	1 257	-	-	15 435	-
	5318	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2016 г.	126 958	-	1 027 078	1 039 764	-	-	114 272	-
	5310	за 2015 г.	53 294	-	342 017	268 354	-	-	126 958	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2016 г.	9 790	-	2 803	-	(9 598)	-	-	-	-	2 995	(258)
	5530	за 2015 г.	914	-	9 682	-	(806)	-	-	-	-	9 790	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2016 г.	2	-	5	-	(2)	-	-	-	-	5	-
	5531	за 2015 г.	688	-	2	-	(688)	-	-	-	-	2	-
Авансы выданные	5512	за 2016 г.	93	-	365	-	(79)	-	-	-	-	379	-
	5532	за 2015 г.	55	-	68	-	(30)	-	-	-	-	93	-
Прочая	5513	за 2016 г.	9 695	-	2 433	-	(9 518)	-	-	-	-	2 610	(258)
	5533	за 2015 г.	171	-	96 111	-	(87)	-	-	-	-	9 695	-
	5514	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2016 г.	9 790	-	2 803	-	(9 598)	-	-	X	X	2 995	(258)
	5520	за 2015 г.	914	-	9 682	-	(806)	-	-	X	X	9 790	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 г.		На 31 декабря 2014 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло	перевод из долгосрочную задолженность			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность всего	5551	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2016 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2015 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2016 г.	6 780	17 317	(439)	-	(439)	-	-	23 659	-
	5580	за 2015 г.	25 702	6 165	178	(25 265)	(25 265)	-	-	6 780	-
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2016 г.	-	16 434	-	-	-	-	-	16 434	-
	5581	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2016 г.	26	51	(18)	-	(18)	-	-	59	-
	5582	за 2015 г.	308	25	(306)	-	(306)	-	-	26	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2016 г.	321	338	(247)	-	(247)	-	-	412	-
	5583	за 2015 г.	359	9	(47)	-	(47)	-	-	321	-
кредиты	5564	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2015 г.	14 660	6 000	178	(20 838)	(20 838)	-	-	-	-
займы	5565	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2016 г.	6 433	494	(174)	-	(174)	-	-	6 753	-
	5586	за 2015 г.	10 375	132	(4 074)	-	(4 074)	-	-	6 433	-
	5567	за 2016 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2015 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5560	за 2016 г.	6 780	17 317	(439)	-	(439)	X	X	23 659	-
	5570	за 2015 г.	25 702	6 165	178	(25 265)	(25 265)	X	X	6 780	-

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2016 г.	за 2015 г.
Материальные затраты	5610	740	917
Расходы на оплату труда	5620	17 442	13 223
Отчисления на социальные нужды	5630	4 458	3 473
Амортизация	5640	15	15
Прочие затраты	5650	9 104	5 671
Итого по элементам	5660	31 759	23 299
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	31 759	23 299

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 123	2 233	(2 077)	-	1 279
в том числе:						
Резерв расходов на оплату отпусков	5701	1 123	2 233	(2 077)	-	1 279

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Полученные - всего	5800	190 312	71 020	98 922
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2016 г.	за 2015 г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
		На начало года	Получено за год
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	Возвращено за год
за 2016 г.	5920	-	-
за 2015 г.	5911	-	-
в том числе:			
за 2016 г.	5921	-	-
за 2015 г.			

Руководитель

4 марта 2017 г.



Стародуб Денис Валериевич
(подпись)

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

692806, Приморский край, г. Большой Камень,
ул. Аллея Труда, 35 А
Тел. 8/423/260-72-10, 260-72-12, 273-22-00
www.кржс.рф

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Корпорация развития жилищного строительства» за 2016 год

Акционерное общество «Корпорация развития жилищного строительства» (далее – Общество) создано в соответствии с распоряжением Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края № 221-ри от 30.04.2013 г. путем реорганизации ОАО «Нап дом-Приморье» в форме выделения из него ОАО «Приморское ипотечное агентство» и ОАО «Корпорация развития Приморского края». Целью выделения Общества явилось дальнейшее развитие ипотечного жилищного кредитования на территории Приморского края. Дата регистрации Общества – 28.06.2013 г., регистрационный номер 1132540006675.

08 июня 2016 года на основании Распоряжения Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края №175-ри от 27.05.2016 года АО «Приморское ипотечное агентство» было переименовано в АО «Корпорация развития жилищного строительства».

Уставный капитал Общества на 31.12.2016 года составляет 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей, состоящий из 150 000 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 1000 рублей каждая.

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении Общества на 31.12.2016г. – 125 000 акций (50 000 акций * 3 месяца + 150 000 акций * 9 месяцев)/12 месяцев).

Уставный капитал Общества был сформирован за счет уставного капитала реорганизуемого ОАО «Нап дом-Приморье» путем конвертации акций реорганизуемого общества в акции созданного ОАО «Приморское ипотечное агентство» в размере 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей и дополнительного выпуска ценных бумаг АО «Приморское ипотечное агентство» в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей, номер государственной регистрации 1-01-50157-А-001D.

Ведение и хранение реестра именных ценных бумаг Общества осуществляет ЗАО "Регистраторское общество "СГАТУС". АО «Корпорация развития жилищного строительства» по состоянию на 31.12.2016 г. привилегированных акций не имеет.

Единственным акционером (100% акций) Общества является Приморский край. Полномочия собственника осуществляет Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края.

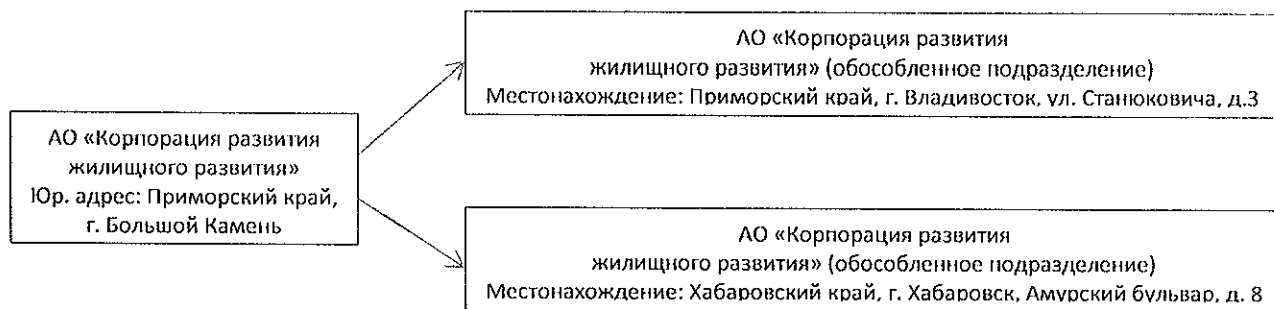
В соответствии с Уставом, целями деятельности Общества являются:

- организация и развитие ипотечного жилищного кредитования на территории Приморского края;
- содействие поддержанию конкуренции на первичном рынке ипотечного жилищного кредитования;
- формирование благоприятных условий для развития рынка жилья;

- участие в реализации государственных программ Приморского края по обеспечению отдельных категорий граждан жильем и предоставлению им ипотечных жилищных кредитов на специальных условиях;
 - обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой;
 - участие в проектах жилищного строительства на территории Приморского края, реализуемых органами государственной власти и местного самоуправления, негосударственными участниками;
 - участие в формировании и развитии жилищного фонда коммерческого и социального использования на территории Приморского края.
- В соответствии с целями, основными задачами деятельности Общества являются:
- приобретение (в том числе, с отсрочкой или рассрочкой платежа) и отчуждение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой;
 - приобретение (в том числе, с отсрочкой или рассрочкой платежа) и отчуждение зкладных;
 - приобретение (оставление за собой) недвижимого имущества в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации при обращении на него взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства и его отчуждение;
 - привлечение кредитов (займов) в целях обеспечения осуществления деятельности Общества как ипотечного агента, в том числе, в связи с приобретением требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных, формированием и поддержанием размера резервов в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных настоящим Уставом, поддержанием ликвидности Общества в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных настоящим Уставом, исполнением обязательств по облигациям с ипотечным покрытием и/или обеспечением текущей деятельности Общества как ипотечного агента;
 - заключение сделок по предоставлению обеспечения по обязательствам Общества, возникшим, в связи с осуществлением уставной деятельности;
 - правовое сопровождение сделок с недвижимым имуществом;
 - правовое сопровождение оформления исходно-разрешительной документации при осуществлении проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
 - оформление прав на недвижимое имущество, включая земельные участки;
 - формирование земельных участков с целью последующей реализации на аукционе в целях жилищного строительства;
 - содействие развитию жилищного строительства в Приморском крае;
 - оказание консультационных, включая правовые услуги по вопросам ипотечного кредитования;
 - привлечение денежных средств в целях финансирования ипотечного жилищного кредитования и строительства жилья;
 - покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;
 - покупка, продажа земельных участков, оформление права аренды на земельные участки в целях жилищного строительства;
 - сдача в наем жилого и нежилого имущества;
 - содействие развитию конкуренции в сфере жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования;
 - строительство жилой и нежилой недвижимости;
 - разработка строительных проектов;
 - строительство автомобильных дорог и автомагистралей;
 - строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
 - строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями;
 - деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания;
 - аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

- эмиссионная деятельность;
- иные не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, связанные с достижением предусмотренных настоящим Уставом целей.

Структура Общества на 31.12.2016 года.



На 31.12.2016 г. среднесписочная численность работников Общества составила 16 человек. За период работы Общества в 2016 году не было допущено просрочек по оплате обязательных платежей в бюджет и внебюджетные фонды, заработная плата выплачивалась в установленные сроки.

Чистые активы Общества на 31.12.2016 г. составили 448 871 тыс. рублей.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

По состоянию на 31.12.2016 г. основные средства (ОС) Общества составили 4 тыс. рублей, прочие внеоборотные активы – 124 тыс. рублей, объем долгосрочных финансовых вложений – 93 036 тыс. рублей, в том числе в виде остатка основного долга по ипотечным жилищным займам – 93 036 тыс. рублей.

По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом. Обществом арендуются следующие помещения:

Г. Большой Камень, ул. Аллея Труда, д. 35а с целью размещения офиса Общества;

Г. Владивосток, ул. Станюковича, д. 3 с целью размещения офиса обособленного подразделения и архива.

На 31.12.2016 г. запасы Общества составили 16 726 тыс. руб., в том числе материально-производственные запасы – 6,5 тыс. рублей, товары для перепродажи в виде объектов недвижимости (квартиры, дома), земельных участков – 16 720 тыс. руб.

Объекты недвижимости (квартиры, дома) и земельные участки были приобретены у АИЖК с дисконтом до 20% от рыночной стоимости объектов с целью их дальнейшей перепродажи. По состоянию на 31.12.2016 г. по всем объектам зарегистрировано право собственности и ведется активная деятельность по их реализации.

За 2016 год Общество не допускало просроченной дебиторской и кредиторской задолженности. Проценты за пользование ипотечными займами от заемщиков были получены в срок, задолженность отсутствует.

По состоянию на 31.12.2016 г. объем краткосрочных финансовых вложений Общества составил 19 935 тыс. рублей, денежные средства, размещенные на депозитах – 1 060 тыс. рублей.

Собственные средства Общества направлялись на ипотечное жилищное кредитование населения.

В 2016 году Общество осуществляло размещение свободных денежных средств на депозитах, с целью повышения эффективности использования свободных денежных средств.

Доход от размещения свободных денежных средств на депозитах составил 4 165,2 тыс. рублей.

28.07.2016 года между Обществом и АО «Корпорация развития Дальнего Востока» было подписано Соглашение об осуществлении деятельности на территории опережающего социально-экономического развития. Осуществляемые виды деятельности Обществом на территории опережающего социально – экономического развития являются строительство зданий, операции с недвижимым имуществом, для реализации данных видов деятельности Обществу в 2016 году был предоставлен в субаренду земельный участок в г. Большой Камень. Общество в г. Большой Камень реализует проект по обеспечению жильем в наемных домах работников судостроительного комплекса «Звезда».

В соответствии с Законом Приморского края от 22.12.2015 № 737-КЗ «О краевом бюджете на 2016» (в редакции Закона Приморского края от 25.07.2016 № 878-КЗ), постановлением Администрации Приморского края от 07.12.2012 № 398-па «Об утверждении государственной программы Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2013 - 2017 годы» (в редакции постановления Администрации Приморского края от 28.07.2016 № 349-па), постановлением Администрации Приморского края от 19.07.2016 № 329-па «О предоставлении бюджетных инвестиций», решением единственного акционера открытого акционерного Общества «Корпорация развития жилищного строительства» от 29.07.2016 № 263-ри (в редакции распоряжения департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 02.08.2016 №267-ри), предусмотрено выделение **320 000 000 (триста двадцать миллионов)** рублей для целей создания условий для обеспечения жильем в наемных домах работников судостроительного комплекса «Звезда», расположенного в границах территории опережающего развития «Большой Камень», путем увеличения уставного капитала Общества.

По состоянию на 31.12.2016 г. выполнены следующие процедуры в отношении принятого решения об увеличении уставного капитала Общества:

- 08.08.2016г. Дальневосточным главным управлением Центрального Банка РФ зарегистрирован дополнительный выпуск ценных бумаг АО «Корпорация развития жилищного строительства», номер государственной регистрации 1-01-50157-А-002D;
- между Приморским краем (в лице Департамента градостроительства Приморского края) (далее – Департамент) и Обществом заключены:
 - договор купли-продажи акций дополнительной эмиссии АО «Корпорация развития жилищного строительства»;
 - договор об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Корпорация развития жилищного строительства».

Оплата акций осуществлялась за счет средств бюджета Приморского края одним платежом 12.12.2016 г. на сумму 320 000 000 (триста двадцать миллионов) рублей. В бухгалтерском балансе за 2016 год поступление денежных средств от акционера отражено в разделе «Капитал и резервы» по строке 1330 «Денежные средства, полученные от акционера до регистрации изменений учредительных документов».

Связанные стороны.

Связанными сторонами Общества являются:

- *Приморский край в лице Департамента земельных и имущественных отношений, акционер* – оплата доп. эмиссии 320 000 тыс. руб.
- *Добрынин Евгений Александрович, председатель Наблюдательного совета, заместитель директора департамента градостроительства Приморского края* – операции отсутствуют
- *Веденев Максим Сергеевич, член Наблюдательного совета, и.о. директора департамента градостроительства Приморского края* – операции отсутствуют

- *Пламадяла Сергей Викторович*, член Наблюдательного совета, начальник отдела правового обеспечения имущественных и земельных отношений правового департамента Администрации Приморского края – операции отсутствуют
- *Пархоменко Елена Александровна*, член Наблюдательного совета, и.о. директора департамента по жилищно-коммунальному хозяйству и топливным ресурсам Приморского края – операции отсутствуют
- *Павленко Сергей Александрович*, член Наблюдательного совета, директор департамента экономики и развития предпринимательства Приморского края – операции отсутствуют
- *Стародуб Денис Валериевич*, генеральный директор, единоличный исполнительный орган – заработная плата.

События после отчетной даты.

Событием после отчетной даты считаем регистрацию отчета об итогах дополнительного выпуска акций. Изменения в учредительные документы Общества об увеличении уставного капитала на 320 000 000 (сто миллионов) рублей внесены 18 января 2017 года.

Крупные сделки.

В 2016 году Общество не совершало крупных сделок.

События, которые могли бы поставить под сомнение применимость допущения непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

Основным видом деятельности в 2016 г. Общества является развитие ипотечного жилищного кредитования по федеральным ипотечным стандартам на территории Приморского края.

Общество является Региональным оператором АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее – АИЖК) в Приморском крае, осуществляет выдачу, рефинансирование ипотечных займов по федеральным ипотечным стандартам АИЖК. Также Общество в период январь-февраль 2016 года осуществляло сопровождение ипотечных жилищных займов, которые были рефинансированы в АИЖК.

Миссия Общества – стимулирование массового строительства жилья, в том числе малоэтажного жилья и жилья эконом класса, и обеспечение его доступности для жителей Приморского края, в т. ч. путем реализации ипотечных программ разных кредитных организаций.

В 2016 году приоритетным направлением деятельности Общества являлось обеспечение участников социальной программы «Жилье для российской семьи», реализуемой на территории Приморского края в соответствии с постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи», в рамках государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ», утвержденной постановлением Правительства РФ от 15.04.2014 № 323 (далее – Программа ЖРС), льготной социальной ипотекой с целью приобретения жилья экономического класса, строящегося в рамках указанной программы. Общество в 2016 году предлагало участникам Программы ЖРС социальную ипотеку с целью приобретения ими жилья по цене не выше 35 000 рублей. По итогам 2016 года в рамках программы Обществом было предоставлено 90 ипотечных займов объемом 124 243 800 рублей, что составило 62 % от общего объема выдач и 73% от общего количества займов.

В 2016 году Общество заключило Соглашение о сотрудничестве с ПАО «Дальневосточный банк» с целью расширения ипотечной линейки Общества.

На 31.12.2016 г. Обществом одобрено более 100 заявок участников Программы ЖРС на получение ипотечного займа с целью приобретения жилья экономического класса. Планируемый объем выдачи ипотечных займов в 2017 году составит более 500 млн. рублей.

В среднем, в месяц Общество проводило не менее 80 консультаций граждан – жителей Приморского края по вопросам приобретения жилых помещений с использованием ипотечных жилищных займов.

Количество закладных, выданных Обществом в 2016 году, составило 123 штуки, объемом 200 461,4 тыс. рублей. Общество рефинансировало в АИЖК 81 штук закладных, объемом 127 162,6 тыс. рублей в 2015 году.

Доходами, получаемыми Обществом по основному виду деятельности, являются:

- процентный доход, получаемый по договорам ипотечного займа;
- надбавка за принятие риска раннего дефолта, выплачиваемая АИЖК при рефинансировании закладных;
- дополнительные услуги по сопровождению ипотечной сделки, в т. ч. подбор страховой компании, подготовка договора приобретения, подготовка пакета документов для государственной регистрации сделки и др.;
- услуги по поиску клиентов и содействие в заключении договоров на оказание услуг по оценке предмета ипотеки;
- услуги по поиску и консультированию клиентов для реализации объектов недвижимости на первичном рынке недвижимости.

Объем выручки в 2016 году составил 10 561 тыс. рублей.

Выручка, том числе:	2016 год	2015 год
Проценты, полученные по выданным ипотечным договорам займа	8 318 147,87	4 160 789,12
Услуги по сопровождению (взысканию) рефинансированных закладных (АИЖК)	892 893,70	5 047 535,71
Услуги по подготовке и проведению сделки купли-продажи жилого помещения	1 050 790,68	628 840,79
Комплекс услуг по оформлению ипотечного займа	0,00	89 211,44
Услуги по снятию обременения	3 559,30	17 381,26
Услуги по сопровождению и продаже жилого помещения (АИЖК)	1 016,94	9 321,95
Услуги по сопровождению помещения (АИЖК)	25 423,74	14 545,76
Услуги по поиску клиентов и содействие в заключении договоров на оказание услуг по оценке предмета ипотеки	28 246,06	21 661,29
Услуги по поиску и консультированию клиентов для реализации объектов недвижимости	235 675,41	0,00
Услуги по сдаче в аренду жилых помещений	5 200,00	0,00
Итого доходы по основному виду деятельности:	10 560 955,70	9 989 287,32

В структуре доходов по основному виду деятельности более 78% составляет процентный доход по договорам ипотечного займа, около 10% - составляет выручка, полученная услугам по подготовке и проведению сделки купли-продажи жилого помещения, выручка, полученная за сопровождение портфеля закладных АИЖК составляет 8,45% против 50,5% в 2015г. Снижение доходов по данному виду деятельности связано с передачей АИЖК функций сопровождения рефинансированных закладных в ВТБ24 в марте 2016 года.

В структуре расходов, которые несет Общество в процессе хозяйственной деятельности, наибольший удельный вес занимают: заработная плата (54%), страховые взносы по обязательному страхованию (14%), расходы по аренде офисного помещения (6%), программное обеспечение и прочие расходы, необходимые для осуществления деятельности регионального оператора.

Управленческие расходы в 2016 году составили 31 753 тыс. руб., с учетом прочих доходов и расходов, полученных и произведенных в 2016 году, Обществом получен убыток на сумму 13 977 тыс. руб.

Базовый убыток на акцию в 2016 году составил 111, 82 рубля $(-13\,977\,321,13 \text{ руб. (убыток)} / 125\,000 \text{ акций} = -111,82 \text{ руб.})$

Основные причины получения убытка в 2016 года следующие:

- недостаточность собственных оборотных средств, необходимых Обществу для увеличения объемов выдачи и рефинансирования ипотечных займов с целью увеличения объема валового дохода по основному виду деятельности;
- передача функций сопровождения в ВТБ24 (ПАО);
- отсутствие рефинансирования закладных до апреля 2016 года;

В течение отчетного года Общество принимало меры по улучшению показателей деятельности, снижению расходов и ускорению оборачиваемости средств, поиск новых направлений деятельности:

- с целью ускорения оборачиваемости средств были сокращены сроки нахождения закладных на балансе Общества до 15-20 календарных дней с даты выдачи ипотечного жилищного займа по дату его рефинансирования в АИЖК, что позволило ускорить возврат денежных средств с целью их последующей выдачи в виде ипотечных жилищных займов;
- Общество в 2016 году заключило соглашение об осуществлении деятельности на территории опережающего социально – экономического развития «Большой Камень». В рамках данного соглашения Общество планирует осуществлять новые виды деятельности: строительство зданий, операции с недвижимым имуществом. Для осуществления данных видов деятельности Корпорации будут предоставлены бюджетные инвестиции, за счет которых будет реализовано строительство малоэтажных жилых домов в г. Большой Камень.

Развивая ипотечную инфраструктуру, Региональный оператор продолжил партнерские взаимоотношения с основными контрагентами, оказывающими комплексные услуги в рамках выдачи и сопровождения закладных (страховые компании, оценочные компании, банки, риелторы). В рамках партнерской сети Общество осуществляло взаимодействие с более чем 20 компаниями. В 2016 году была расширена ипотечная линейка Общества за счет установления сотрудничества с ПАО «Дальневосточный банк». В 2017 году Общество планирует заключить подобные соглашения еще с несколькими кредитными организациями.

По состоянию на 31.12.2016 г. Общество продолжает выступать ответчиком по арбитражному спору с ООО «Востокстройконструкция», сумма спора 27 521 тыс. рублей. В настоящее время производство по делу приостановлено. Резерв на сумму спора не создавался. В составе кредиторской задолженности данная сумма не отражена.

В соответствии с соглашением о передаче прав и обязанностей от 10 июля 2013 г. Обществу перешли все права и обязанности ОАО «Наш дом – Приморье» по договору о реализации краевой целевой программы «Квартира молодой семье» на 2002-2010 годы от 04 августа 2004 года №1/04/797 (далее – Программа). По состоянию на 01.01.2016г. Обществом обслуживается 871 участник Программы. В 2016 году полностью выполнили свои обязательства и погасили остатки задолженности перед Приморским краем 68 молодых семей. За 2016 год Общество перечислило в краевой бюджет 72 712,70 тыс. рублей.

Генеральный директор
04 марта 2017г.



Д.В. Стародуб

В настоящем аудиторском заключении
пронумеровано, прошнуровано и опечатано
печатью

39 (Тридцать девять) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Е.Ю. Тарасова'.

Тарасова Е.Ю.