



**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](mailto:office@afexpert.ru)

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ  
(ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

**Акционерного общества  
«Приморское ипотечное агентство»**

**за 2015 год**

г. Владивосток 2016 г.



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

ЭКСПЕРТ

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

Тел: (8422) 23-11-11, 23-11-12, 23-11-13  
Факс: (8422) 23-11-14, 23-11-15

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Адресаты:

Акционеры  
Акционерного общества  
«Приморское ипотечное агентство»

Аудируемое лицо:

**Наименование:** Акционерное общество «Приморское ипотечное агентство»  
(АО «Приморское ипотечное агентство»).

**Государственный регистрационный номер:** 1132540006675.

**Место нахождения:** 690003, Приморский край, г. Владивосток, ул. Станюковича, 3.

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 Некоммерческое партнерство «Аудиторская Ассоциация Содружество», ОГРН 11206005985.

### **Заключение о бухгалтерской отчетности**

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности организации АО «Приморское ипотечное агентство», состоящей из:

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2015 г.;
- Отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2015 г.;
- Отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2015 г.;
- Отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2015 г.;
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2015 г.

### **Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность**

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

### **Ответственность аудитора**

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

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля,

обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

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

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

### Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «Приморское ипотечное агентство» по состоянию на 31 декабря 2015 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

### Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, аудитор обращает внимание на информацию, изложенную в Пояснении АО «Приморское ипотечное агентство» к бухгалтерской отчетности:

На дату подписания отчетности Общество выступает соответчиком по арбитражному спору с ООО «Востокстройконструкция», сумма спора 27 521 тыс. руб.

Директор  
ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»



Тарасова Е.Ю.

«18» марта 2016 года

Всего сброшюровано 39 листов

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2015 г.

Организация Акционерное общество "Приморское ипотечное агентство"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество /

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

690003, Приморский край, Владивосток г, Станюковича ул, дом № 3

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по  
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

|            |    |      |
|------------|----|------|
| Коды       |    |      |
| 0710001    |    |      |
| 31         | 12 | 2015 |
| 27873325   |    |      |
| 2540193110 |    |      |
| 65.22.3    |    |      |
| 12247      | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                    | Код  | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                               |      |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                              |      |                       |                       |                       |
|           | Нематериальные активы                                      | 1110 | -                     | -                     | -                     |
|           | Результаты исследований и разработок                       | 1120 | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                            | 1130 | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                              | 1140 | -                     | -                     | -                     |
| 2.1       | Основные средства                                          | 1150 | 19                    | 34                    | -                     |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                  | 1160 | -                     | -                     | -                     |
| 3.1       | Финансовые вложения                                        | 1170 | 33 089                | 43 224                | 29 248                |
|           | в том числе:                                               |      |                       |                       |                       |
|           | Займы по ипотечному жилищному кредитованию                 |      | 33 089                | 43 224                | 29 248                |
|           | Отложенные налоговые активы                                | 1180 | 4 360                 | 2 172                 | -                     |
|           | Прочие внеоборотные активы                                 | 1190 | 75                    | 31                    | -                     |
|           | Итого по разделу I                                         | 1100 | 37 543                | 45 461                | 29 248                |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |      |                       |                       |                       |
| 4.1       | Запасы                                                     | 1210 | -                     | 1                     | -                     |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220 | -                     | -                     | -                     |
| 5.1       | Дебиторская задолженность                                  | 1230 | 9 790                 | 914                   | 2 791                 |
| 3.1       | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 93 869                | 10 070                | 25 000                |
|           | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250 | 6 821                 | 19 343                | 15 448                |
|           | Прочие оборотные активы                                    | 1260 | 40                    | 101                   | 167                   |
|           | Итого по разделу II                                        | 1200 | 110 520               | 30 429                | 43 407                |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                              | 1600 | 148 063               | 75 890                | 72 655                |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                      | Код  | На 31 декабря<br>2015 г. | На 31 декабря<br>2014 г. | На 31 декабря<br>2013 г. |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                                                |      |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                                                                |      |                          |                          |                          |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)                       | 1310 | 50 000                   | 50 000                   | 50 000                   |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                                                  | 1320 | -                        | -                        | -                        |
|           | Денежные средства, полученные от акционера до регистрации изменений учредительных документов | 1330 | 100 000                  | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                                              | 1340 | -                        | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                                          | 1350 | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                                            | 1360 | -                        | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                                                 | 1370 | (9 840)                  | (175)                    | 6 553                    |
|           | Итого по разделу III                                                                         | 1300 | 140 160                  | 49 825                   | 56 553                   |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                        |      |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                             | 1410 | -                        | -                        | -                        |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                                           | 1420 | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                                      | 1430 | -                        | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства                                                                         | 1450 | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу IV                                                                          | 1400 | -                        | -                        | -                        |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                        |      |                          |                          |                          |
| 5.3       | Заемные средства                                                                             | 1510 | -                        | 14 660                   | -                        |
| 5.3       | Кредиторская задолженность                                                                   | 1520 | 6 780                    | 11 042                   | 16 102                   |
|           | Доходы будущих периодов                                                                      | 1530 | -                        | -                        | -                        |
| 7         | Оценочные обязательства                                                                      | 1540 | 1 123                    | 363                      | -                        |
|           | Прочие обязательства                                                                         | 1550 | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V                                                                           | 1500 | 7 903                    | 26 065                   | 16 102                   |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                                                | 1700 | 148 063                  | 75 890                   | 72 655                   |

Руководитель

(подпись)

Чубова Ольга Николаевна

(расшифровка подписи)

18 февраля 2016 г.

# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2015 г.

Организация Акционерное общество "Приморское ипотечное агентство"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической  
деятельности \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество /

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по  
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

31 12 2015

27873325

2540193110

65.22.3

12247 16

384

| Пояснения | Наименование показателя                               | Код  | За Январь - Декабрь<br>2015 г. | За Январь - Декабрь<br>2014 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
|           | Выручка                                               | 2110 | 9 989                          | 12 064                         |
|           | Себестоимость продаж                                  | 2120 | -                              | -                              |
|           | Валовая прибыль (убыток)                              | 2100 | 9 989                          | 12 064                         |
|           | Коммерческие расходы                                  | 2210 | -                              | -                              |
| 6         | Управленческие расходы                                | 2220 | (23 299)                       | (22 141)                       |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                            | 2200 | (13 310)                       | (10 077)                       |
|           | Доходы от участия в других организациях               | 2310 | -                              | -                              |
|           | Проценты к получению                                  | 2320 | 1 292                          | 300                            |
|           | Проценты к уплате                                     | 2330 | (178)                          | (549)                          |
|           | Прочие доходы                                         | 2340 | 100 014                        | 187 150                        |
|           | Прочие расходы                                        | 2350 | (99 672)                       | (185 723)                      |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения                   | 2300 | (11 854)                       | (8 899)                        |
|           | Текущий налог на прибыль                              | 2410 | -                              | -                              |
|           | в т.ч. постоянные налоговые обязательства<br>(активы) | 2421 | 183                            | 252                            |
|           | Изменение отложенных налоговых обязательств           | 2430 | -                              | -                              |
|           | Изменение отложенных налоговых активов                | 2450 | 2 188                          | 1 528                          |
|           | Прочее                                                | 2460 | -                              | 644                            |
|           | в том числе:<br>Отложенные налоговые активы 2013г.    |      | -                              | 644                            |
|           | Чистая прибыль (убыток)                               | 2400 | (9 666)                        | (6 727)                        |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                       | Код  | За Январь - Декабрь<br>2015 г. | За Январь - Декабрь<br>2014 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 | (9 666)                        | (6 727)                        |
|           | <b>СПРАВОЧНО</b>                                                                              |      |                                |                                |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию                                                             | 2900 | -                              | -                              |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию                                                        | 2910 | -                              | -                              |

Руководитель

(подпись)

Чубова Ольга Николаевна

(расшифровка подписи)

18 февраля 2016 г.

# Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2015 г.

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710003    |    |      |
| 31         | 12 | 2015 |
| 27873325   |    |      |
| 2540193110 |    |      |
| 65.22.3    |    |      |
| 12247      | 16 |      |
| 384        |    |      |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Акционерное общество "Приморское ипотечное агентство"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

| Наименование показателя                                    | Код  | Уставный капитал | Денежные средства, полученные от акционера до регистрации изменений учредительных документов | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого  |
|------------------------------------------------------------|------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------|--------|
| Величина капитала на 31 декабря 2013 г.                    | 3100 | 50 000           | -                                                                                            | -                  | -                 | 6 553                                        | 56 553 |
| Увеличение капитала - всего:                               | 3210 | -                | -                                                                                            | -                  | -                 | -                                            | -      |
| 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 | -                | -                                                                                            | -                  | X                 | -                                            | -      |
| увеличение номинальной стоимости акций                     | 3215 | -                | -                                                                                            | -                  | X                 | -                                            | X      |
| реорганизация юридического лица                            | 3216 | -                | -                                                                                            | -                  | -                 | -                                            | -      |

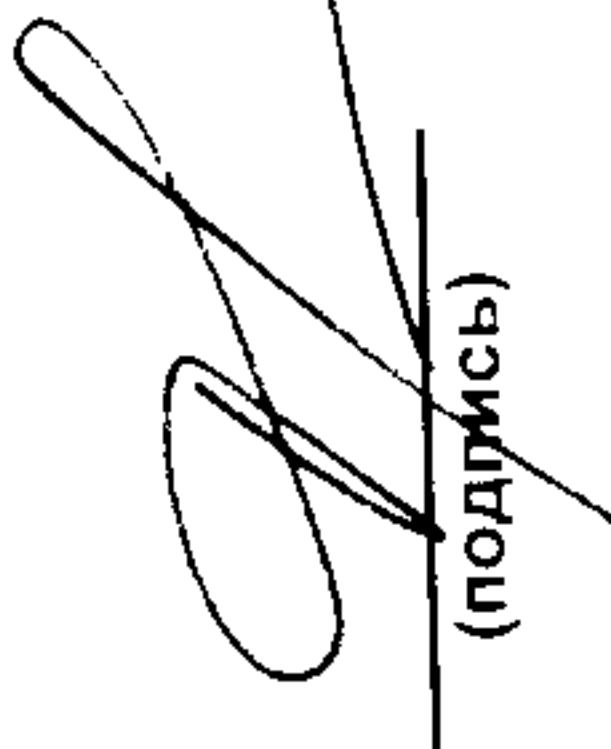
| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Денежные средства, полученные от акционера до регистрации изменений учредительных документов | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого   |
|-------------------------------------------------------------|------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------|
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -                                                                                            | -                  | -                 | 6 728                                        | 6 728   |
| в том числе:                                                |      |                  |                                                                                              |                    |                   |                                              |         |
| убыток                                                      | 3221 | X                | X                                                                                            | X                  | X                 | 6 728                                        | 6 728   |
| переоценка имущества                                        | 3222 | X                | X                                                                                            | -                  | X                 | -                                            | -       |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X                | X                                                                                            | -                  | X                 | -                                            | -       |
| уменьшение номинальной стоимости                            | 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 2014 г.                     | 3200 | 50 000           | -                                                                                            | -                  | -                 | (175)                                        | 49 825  |
| За 2015 г.                                                  |      |                  |                                                                                              |                    |                   |                                              |         |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3310 | -                | 100 000                                                                                      | -                  | -                 | -                                            | 100 000 |
| 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                                                                                      | -                  | X                 | X                                            | 100 000 |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315 | -                | -                                                                                            | -                  | X                 | -                                            | X       |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | -                | -                                                                                            | -                  | -                 | -                                            | -       |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -                                                                                            | -                  | -                 | 9 666                                        | 9 666   |
| в том числе:                                                |      |                  |                                                                                              |                    |                   |                                              |         |
| убыток                                                      | 3321 | X                | X                                                                                            | X                  | X                 | 9 666                                        | 9 666   |
| переоценка имущества                                        | 3322 | X                | X                                                                                            | -                  | X                 | -                                            | -       |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X                | X                                                                                            | -                  | X                 | -                                            | -       |
| уменьшение номинальной стоимости                            | 3324 | -                | -                                                                                            | -                  | X                 | -                                            | -       |
| 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 2015 г.                     | 3300 | 50 000           | 100 000                                                                                      | -                  | -                 | (9 840)                                      | 140 160 |

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

| Наименование показателя                       | Код  | На 31 декабря 2013 г. | Изменения капитала за 2014 г.   |                       | На 31 декабря 2014 г. |
|-----------------------------------------------|------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                               |      |                       | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов |                       |
| <b>Капитал - всего</b>                        |      |                       |                                 |                       |                       |
| 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                              |      |                       |                                 |                       |                       |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3402 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3412 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3422 | -                     | -                               | -                     | -                     |
|                                               | 3502 | -                     | -                               | -                     | -                     |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 140 160               | 49 825                | 56 553                |

Руководитель  Чубова Ольга Николаевна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

18 февраля 2016 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2015 г.**

Организация Акционерное общество "Приморское ипотечное агентство"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Акционерное общество /  
Единица измерения: в тыс. рублей

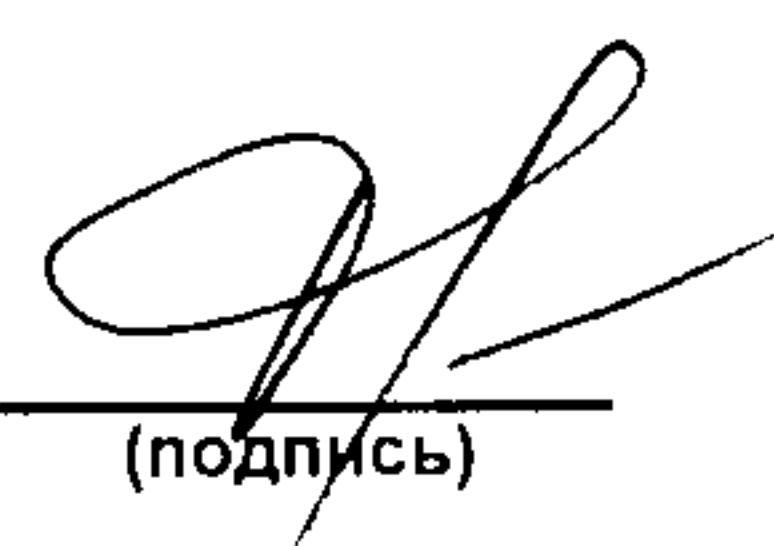
Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
по ОКПО \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
по ОКВЭД \_\_\_\_\_  
по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
по ОКЕИ \_\_\_\_\_

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710004    |    |      |
| 31         | 12 | 2015 |
| 27873325   |    |      |
| 2540193110 |    |      |
| 65.22.3    |    |      |
| 12247      | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Наименование показателя                                                                                                             | Код  | За Январь - Декабрь 2015 г. | За Январь - Декабрь 2014 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                                                                          |      |                             |                             |
| Поступления - всего                                                                                                                 | 4110 | 103 717                     | 105 073                     |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг                                                                                        | 4111 | 6 463                       | 6 371                       |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей                                          | 4112 | -                           | -                           |
| от перепродажи финансовых вложений                                                                                                  | 4113 | -                           | -                           |
|                                                                                                                                     | 4114 | -                           | -                           |
| прочие поступления                                                                                                                  | 4119 | 97 254                      | 98 702                      |
| Платежи - всего                                                                                                                     | 4120 | (132 139)                   | (114 837)                   |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги                                                                       | 4121 | (7 512)                     | (8 038)                     |
| в связи с оплатой труда работников                                                                                                  | 4122 | (13 401)                    | (12 222)                    |
| процентов по долговым обязательствам                                                                                                | 4123 | (178)                       | (463)                       |
| налога на прибыль организаций                                                                                                       | 4124 | -                           | -                           |
| взносы в государственные внебюджетные фонды                                                                                         | 4125 | (2 559)                     | (2 725)                     |
| прочие платежи                                                                                                                      | 4129 | (108 489)                   | (91 389)                    |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций                                                                                         | 4100 | (28 422)                    | (9 764)                     |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                                   |      |                             |                             |
| Поступления - всего                                                                                                                 | 4210 | 272 515                     | 253 385                     |
| 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 | 268 345                     | 253 385                     |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | 4 170                       | -                           |
|                                                                                                                                     | 4215 | -                           | -                           |
| прочие поступления                                                                                                                  | 4219 | -                           | -                           |
| Платежи - всего                                                                                                                     | 4220 | (341 955)                   | (254 386)                   |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221 | -                           | (47)                        |
| 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 | (341 955)                   | (254 339)                   |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива                                                 | 4224 | -                           | -                           |
|                                                                                                                                     | 4225 | -                           | -                           |
| прочие платежи                                                                                                                      | 4229 | -                           | -                           |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций                                                                                  | 4200 | (69 440)                    | (1 001)                     |

| Наименование показателя                                                                                                   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2015 г. | За Январь - Декабрь<br>2014 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                             |      |                                |                                |
| Поступления - всего                                                                                                       | 4310 | 106 000                        | 92 958                         |
| в том числе:                                                                                                              |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов                                                                                               | 4311 | 6 000                          | 92 958                         |
| денежных вкладов собственников (участников)                                                                               | 4312 | -                              | -                              |
| от выпуска акций, увеличения долей участия                                                                                | 4313 | 100 000                        | -                              |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.                                                       | 4314 | -                              | -                              |
|                                                                                                                           | 4315 | -                              | -                              |
| прочие поступления                                                                                                        | 4319 | -                              | -                              |
| Платежи - всего                                                                                                           | 4320 | (20 660)                       | (78 298)                       |
| 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)                       | (78 298)                       |
|                                                                                                                           | 4324 | -                              | -                              |
| прочие платежи                                                                                                            | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций                                                                            | 4300 | 85 340                         | 14 660                         |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период                                                                                | 4400 | (12 522)                       | 3 895                          |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода                                              | 4450 | 19 343                         | 15 448                         |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода                                               | 4500 | 6 821                          | 19 343                         |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю                                                  | 4490 | -                              | -                              |

Руководитель



Чубова Ольга Николаевна

(расшифровка подписи)

18 февраля 2016 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности

АО «Приморское ипотечное агентство»

за 2015 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

  
(подпись)

Чубова Ольга Николаевна

(расшифровка подписи)

18 февраля 2016 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)

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     | На начало года           |                                                 | Изменения за период |                          |                                                 |                       |                       |                          | На конец периода        |                          |                                                 |
|-------------------------------|------|------------|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
|                               |      |            | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило           | Выбыло                   |                                                 | начислено амортизации | Убыток от обесценения | Переоценка               |                         |                          | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
|                               |      |            |                          |                                                 |                     | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |                       |                       | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | первоначальная стоимость |                                                 |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2015 г. | -                        | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -                                               |
|                               | 5110 | за 2014 г. | -                        | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -                                               |
| в том числе:                  | 5101 | за 2015 г. | -                        | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -                                               |
|                               | 5111 | за 2014 г. | -                        | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -                                               |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                   | 5120 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:            | 5121 | -                     | -                     | -                     |

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                   | 5130 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:            | 5131 | -                     | -                     | -                     |

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

| 1.4. Изменения в движимых результатах интеллектуальной деятельности |      |            |                          |                                       |           |                          |                                       |                                                 |                          |                                       |   |
|---------------------------------------------------------------------|------|------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Наименование показателя                                             | Код  | Период     | На начало года           |                                       |           |                          | Изменения за период                   |                                                 |                          | На конец периода                      |   |
|                                                                     |      |            | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы | Поступило | Выбыло                   |                                       | часть стоимости, списанная на расходы за период | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |   |
|                                                                     |      |            |                          |                                       |           | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |                                                 |                          |                                       |   |
| НИОКР - всего                                                       | 5140 | за 2015 г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                               | -                        | -                                     | - |
|                                                                     | 5150 | за 2014 г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                               | -                        | -                                     | - |
| в том числе:                                                        | 5141 | за 2015 г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                               | -                        | -                                     | - |
|                                                                     | 5151 | за 2014 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 2015 г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5170 | за 2014 г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| в том числе:                                                          | 5161 | за 2015 г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5171 | за 2014 г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5180 | за 2015 г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5190 | за 2014 г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5181 | за 2015 г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| в том числе:                                                          | 5191 | за 2014 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 | 5240 | за 2015 г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5250 | за 2014 г. | -              | 87                  | (39)    | (47)                                                                | -                |
| в том числе:<br>Мини АТС                                                                                           | 5241 | за 2015 г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5251 | за 2014 г. | -              | 47                  | -       | 47                                                                  | -                |
| Плата Panasonic KX-TE82491X DISA/OGM                                                                               | 5242 | за 2015 г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5252 | за 2014 г. | -              | 4                   | 4       | -                                                                   | -                |
| Коммутатор D-Link DGS-1024G 24*10, 100                                                                             | 5243 | за 2015 г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5253 | за 2014 г. | -              | 4                   | 4       | -                                                                   | -                |
| Телефонная станция Panasonic KX-TES824 в комплектации: 8 городских линий, 24 внутренних линии без D                | 5244 | за 2015 г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5254 | за 2014 г. | -              | 30                  | 30      | -                                                                   | -                |

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

| Наименование показателя                                                                                      | Код  | за 2015 г. | за 2014 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 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе                                                                | 5280 | -                     | -                     | -                     |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом                                                               | 5281 | -                     | -                     | -                     |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе                                                                | 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 (зalog 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           | выбыло (погашено)        |                           | начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
|                                                  |      |            |                          |                           |                     | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |                                                                                   |                                                     |                          |                           |
| Долгосрочные - всего                             | 5301 | за 2015 г. | 43 224                   | -                         | 94 085              | 104 220                  | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 33 089                   | -                         |
|                                                  | 5311 | за 2014 г. | 29 248                   | -                         | 203 810             | 189 834                  | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 43 224                   | -                         |
| в том числе:                                     |      |            |                          |                           |                     |                          |                           |                                                                                   |                                                     |                          |                           |
| Ипотечные займы                                  | 5302 | за 2015 г. | 43 224                   | -                         | 94 085              | 104 220                  | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 33 089                   | -                         |
|                                                  | 5312 | за 2014 г. | 29 248                   | -                         | 203 810             | 189 834                  | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 43 224                   | -                         |
| Краткосрочные - всего                            | 5305 | за 2015 г. | 10 070                   | -                         | 247 932             | 164 134                  | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 93 869                   | -                         |
|                                                  | 5315 | за 2014 г. | 25 000                   | -                         | 49 575              | 64 505                   | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 10 070                   | -                         |
| в том числе:                                     |      |            |                          |                           |                     |                          |                           |                                                                                   |                                                     |                          |                           |
| Займы сотрудникам                                | 5306 | за 2015 г. | 70                       | -                         | 62                  | 79                       | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 54                       | -                         |
|                                                  | 5316 | за 2014 г. | -                        | -                         | 575                 | 505                      | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 70                       | -                         |
| Размещение денежных средств на депозитных счетах | 5307 | за 2015 г. | 10 000                   | -                         | 247 870             | 164 055                  | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 93 815                   | -                         |
|                                                  | 5317 | за 2014 г. | 25 000                   | -                         | 49 000              | 64 000                   | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 10 000                   | -                         |
| Финансовых вложений - итого                      | 5300 | за 2015 г. | 53 294                   | -                         | 342 017             | 268 354                  | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 126 958                  | -                         |
|                                                  | 5310 | за 2014 г. | 54 248                   | -                         | 253 385             | 254 339                  | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 53 294                   | -                         |

### 3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя                                               | Код  | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего                     | 5320 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                                          |      |                       |                       |                       |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего | 5321 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                                          |      |                       |                       |                       |
| Иное использование финансовых вложений                                | 5325 | -                     | -                     | -                     |
|                                                                       | 5326 | -                     | -                     | -                     |
|                                                                       | 5329 | -                     | -                     | -                     |

4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя                                                                                        | Код  | Период     | На начало года |                                         | Изменения за период   |                |                               |                               |                               |                                           | На конец периода |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                |      |            | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | поступления и затраты | выбыло         |                               |                               | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себе-стоимость   | величина резерва под снижение стоимости |
|                                                                                                                |      |            |                |                                         |                       | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | резерв под снижение стоимости |                               |                                           |                  |                                         |
| Запасы - всего                                                                                                 | 5400 | за 2015 г. | 1              | -                                       | 916                   | (917)          | -                             | -                             | -                             | X                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5420 | за 2014 г. | -              | -                                       | 900                   | (898)          | -                             | -                             | -                             | X                                         | 1                | -                                       |
| в том числе:                                                                                                   |      |            |                |                                         |                       |                |                               |                               |                               |                                           |                  |                                         |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности                                                                 | 5401 | за 2015 г. | 1              | -                                       | 916                   | (917)          | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5421 | за 2014 г. | -              | -                                       | 900                   | (898)          | -                             | -                             | -                             | -                                         | 1                | -                                       |
| Готовая продукция                                                                                              | 5402 | за 2015 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5422 | за 2014 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Товары для перепродажи                                                                                         | 5403 | за 2015 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5423 | за 2014 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Товары и готовая продукция отгруженные                                                                         | 5404 | за 2015 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5424 | за 2014 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Затраты в незавершенном производстве                                                                           | 5405 | за 2015 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5425 | за 2014 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Прочие запасы и затраты                                                                                        | 5406 | за 2015 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5426 | за 2014 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов») | 5407 | за 2015 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5427 | за 2014 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5408 | за 2015 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5428 | за 2014 г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |

4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя                          | Код  | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|--------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего   | 5440 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                     |      |                       |                       |                       |
|                                                  | 5441 | -                     | -                     | -                     |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего | 5445 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                     |      |                       |                       |                       |
|                                                  | 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 долго- в краткосрочную задолжен- ность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнитель- ным долгам |
|                                                 |      |            |                               |                                         | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погаше- ние | списание на финансовый результат | восста- новление резерва |   |                                                   |                               |                                           |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего  | 5501 | за 2015 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
|                                                 | 5521 | за 2014 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
| в том числе:                                    |      |            |                               |                                         |                                                                       |                                                  |             |                                  |                          |   |                                                   |                               |                                           |
|                                                 | 5502 | за 2015 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
| Расчеты с покупателями и заказчиками            | 5522 | за 2014 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
| Авансы выданные                                 | 5503 | за 2015 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
|                                                 | 5523 | за 2014 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
| Прочая                                          | 5504 | за 2015 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
|                                                 | 5524 | за 2014 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
|                                                 | 5505 | за 2015 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
|                                                 | 5525 | за 2014 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | за 2015 г. | 914                           | -                                       | 9 682                                                                 | -                                                | (806)       | -                                | -                        | - | 9 790                                             | -                             |                                           |
|                                                 | 5530 | за 2014 г. | 2 791                         | -                                       | 198 972                                                               | -                                                | (200 849)   | -                                | -                        | - | 914                                               | -                             |                                           |
| в том числе:                                    |      |            |                               |                                         |                                                                       |                                                  |             |                                  |                          |   |                                                   |                               |                                           |
|                                                 | 5511 | за 2015 г. | 688                           | -                                       | 2                                                                     | -                                                | (688)       | -                                | -                        | - | 2                                                 | -                             |                                           |
| Расчеты с покупателями и заказчиками            | 5531 | за 2014 г. | 610                           | -                                       | 7 596                                                                 | -                                                | (7 518)     | -                                | -                        | - | 688                                               | -                             |                                           |
| Авансы выданные                                 | 5512 | за 2015 г. | 55                            | -                                       | 68                                                                    | -                                                | (30)        | -                                | -                        | - | 93                                                | -                             |                                           |
|                                                 | 5532 | за 2014 г. | 492                           | -                                       | 2 780                                                                 | -                                                | (3 217)     | -                                | -                        | - | 55                                                | -                             |                                           |
| Прочая                                          | 5513 | за 2015 г. | 171                           | -                                       | 9 611                                                                 | -                                                | (87)        | -                                | -                        | - | 9 695                                             | -                             |                                           |
|                                                 | 5533 | за 2014 г. | 1 690                         | -                                       | 188 595                                                               | -                                                | (190 114)   | -                                | -                        | - | 171                                               | -                             |                                           |
|                                                 | 5514 | за 2015 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
|                                                 | 5534 | за 2014 г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | -                        | - | -                                                 | -                             |                                           |
| Итого                                           | 5500 | за 2015 г. | 914                           | -                                       | 9 682                                                                 | -                                                | (806)       | -                                | -                        | X | 9 790                                             | -                             |                                           |
|                                                 | 5520 | за 2014 г. | 2 791                         | -                                       | 198 972                                                               | -                                                | (200 849)   | -                                | -                        | X | 914                                               | -                             |                                           |

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя                                                      | Код  | На 31 декабря 2015 г.         |                      |                               | На 31 декабря 2014 г.         |                      |                               | На 31 декабря 2013 г.         |                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                              |      | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | 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                                                   |                                                  |           |                                  |                                                 | Остаток на конец периода |
|--------------------------------------------------|------|------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                  |      |            |                        | поступление                                                           |                                                  | выбыло    |                                  |                                                 |                          |
|                                                  |      |            |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | перевод из долго- в краткосрочную задолженность |                          |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего  | 5551 | за 2015 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
|                                                  | 5571 | за 2014 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
| в том числе:                                     |      |            |                        |                                                                       |                                                  |           |                                  |                                                 |                          |
| кредиты                                          | 5552 | за 2015 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
|                                                  | 5572 | за 2014 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
| займы                                            | 5553 | за 2015 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
|                                                  | 5573 | за 2014 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
| прочая                                           | 5554 | за 2015 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
|                                                  | 5574 | за 2014 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
|                                                  | 5555 | за 2015 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
|                                                  | 5575 | за 2014 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2015 г. | 25 702                 | 6 165                                                                 | 178                                              | (25 265)  | -                                | -                                               | 6 780                    |
|                                                  | 5580 | за 2014 г. | 16 102                 | 192 095                                                               | -                                                | 182 495   | -                                | -                                               | 25 702                   |
| в том числе:                                     |      |            |                        |                                                                       |                                                  |           |                                  |                                                 |                          |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | 5561 | за 2015 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
|                                                  | 5581 | за 2014 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
| авансы полученные                                | 5562 | за 2015 г. | 308                    | 24                                                                    | -                                                | (306)     | -                                | -                                               | 26                       |
|                                                  | 5582 | за 2014 г. | 152                    | 879                                                                   | -                                                | (722)     | -                                | -                                               | 308                      |
| расчеты по налогам и взносам                     | 5563 | за 2015 г. | 359                    | 9                                                                     | -                                                | (47)      | -                                | -                                               | 321                      |
|                                                  | 5583 | за 2014 г. | 304                    | 1 222                                                                 | -                                                | (1 168)   | -                                | -                                               | 359                      |
| кредиты                                          | 5564 | за 2015 г. | 14 660                 | 6 000                                                                 | 178                                              | (20 838)  | -                                | -                                               | -                        |
|                                                  | 5584 | за 2014 г. | -                      | 63 343                                                                | -                                                | (48 683)  | -                                | -                                               | 14 660                   |
| займы                                            | 5565 | за 2015 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |
|                                                  | 5585 | за 2014 г. | -                      | 29 615                                                                | -                                                | 29 615    | -                                | -                                               | -                        |
| прочая                                           | 5566 | за 2015 г. | 10 375                 | 132                                                                   | -                                                | (4 074)   | -                                | -                                               | 6 433                    |
|                                                  | 5586 | за 2014 г. | 15 646                 | 97 036                                                                | -                                                | (102 307) | -                                | -                                               | 10 375                   |
|                                                  | 5567 | за 2015 г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                               | -                        |

|       |      |            |        |         |     |          |   |   |   |   |   |   |        |
|-------|------|------------|--------|---------|-----|----------|---|---|---|---|---|---|--------|
| Итого | 5587 | за 2014 г. | -      | -       | -   | -        | - | - | - | - | - | - | -      |
|       | 5550 | за 2015 г. | 25 702 | 6 165   | 178 | (25 265) | - | - | - | - | - | - | 6 780  |
|       | 5570 | за 2014 г. | 16 102 | 192 095 | -   | 182 495  | - | - | - | - | - | - | 25 702 |

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

| Наименование показателя               | Код  | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 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 2015 г. | за 2014 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------------|
| Материальные затраты                                                                      | 5610 | 917        | 898        |
| Расходы на оплату труда                                                                   | 5620 | 13 223     | 11 205     |
| Отчисления на социальные нужды                                                            | 5630 | 3 473      | 2 985      |
| Амортизация                                                                               | 5640 | 15         | 13         |
| Прочие затраты                                                                            | 5650 | 5 671      | 7 040      |
| Итого по элементам                                                                        | 5660 | 23 299     | 22 141     |
| 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 | 23 299     | 22 141     |

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя            | Код  | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|------------------------------------|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего    | 5700 | 363                    | 1 890    | (1 130)  | -                            | 1 123                    |
| в том числе:                       |      |                        |          |          |                              |                          |
| Резерв расходов на оплату отпусков | 5701 | 363                    | 1 890    | (1 130)  | -                            | 1 123                    |

8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего      | 5800 | 71 020                | 98 922                | 37 011                |
| в том числе:            |      |                       |                       |                       |
|                         | 5801 | -                     | -                     | -                     |
| Выданные - всего        | 5810 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:            |      |                       |                       |                       |
|                         | 5811 | -                     | -                     | -                     |

9. Государственная помощь

| Наименование показателя            | Код  | за 2015 г.     |                 | за 2014 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 | Возвращено за год | На конец года |
| Бюджетные кредиты - всего          |      |                |                 |                   |               |
| за 2015 г.                         | 5910 | -              | -               | -                 | -             |
| за 2014 г.                         | 5920 | -              | -               | -                 | -             |
| в том числе:                       |      |                |                 |                   |               |
| за 2015 г.                         | 5911 | -              | -               | -                 | -             |
| за 2014 г.                         | 5921 | -              | -               | -                 | -             |

Руководитель \_\_\_\_\_ Чубова Ольга Николаевна  
(подпись) (расшифровка подписи)

18 февраля 2016 г. \_\_\_\_\_

# АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРИМОРСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»

690003, Приморский край, г. Владивосток,  
ул. Станюковича, 3  
(жилой комплекс «Сердце океана»)  
Тел. 8 /423/ 260-72-10, 260-72-12, 273-22-00  
[www.ipotekapia.ru](http://www.ipotekapia.ru)

## Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Приморское ипотечное агентство» за 2015 год

Акционерное общество «Приморское ипотечное агентство» (далее – Общество) создано в соответствии с распоряжением Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края № 221-ри от 30.04.2013 г. путем реорганизации ОАО «Наш 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.

Уставный капитал Общества сформирован за счет уставного капитала реорганизуемого ОАО «Наш дом-Приморье» путем конвертации акций реорганизуемого общества в акции созданного ОАО «Приморское ипотечное агентство» в размере 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей, состоящий из 50 000 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 1000 рублей каждая.

Ведение и хранение реестра именных ценных бумаг Общества осуществляет ЗАО "Регистраторское общество "СТАТУС". АО «Приморское ипотечное агентство» по состоянию на 31.12.2015 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:

- обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой;
- участие в реализации проектов жилищного строительства, реализуемых на территории Приморского края органами государственной власти и местного самоуправления, негосударственными участниками.

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 залогов;
- 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) закладных, формированием и поддержанием размера резервов в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных Уставом Общества, поддержанием ликвидности Общества в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных Уставом Общества, исполнением обязательств по облигациям с ипотечным покрытием и/или обеспечением текущей деятельности Общества как ипотечного агента;

- правовое сопровождение сделок с недвижимым имуществом;
- содействие развитию жилищного строительства в Приморском крае;
- оказание консультационных услуг, включая правовые услуги, по вопросам ипотечного кредитования;
- привлечение денежных средств, в целях финансирования ипотечного жилищного кредитования и строительства жилья;
- содействие развитию конкуренции в сфере жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования.

На 31.12.2015 г. численность персонала Общества составила 27 человек. За период работы Общества в 2015 году не было допущено просрочек по оплате обязательных платежей в бюджет и внебюджетные фонды, заработная плата выплачивалась в установленные сроки.

Чистые активы Общества на 31.12.2015 г. составили 140 160 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2015 г. основные средства (ОС) Общества составили 19 тыс. рублей, прочие внеоборотные активы – 75 тыс. рублей, объем долгосрочных финансовых вложений в виде остатка основного долга по ипотечным жилищным займам – 33 089 тыс. рублей, активы, числящиеся на забалансовых счетах в виде инвентаря и хозяйственных принадлежностей – 708 тыс. рублей. По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом. Обществом арендуются помещения с целью размещения офиса и архива общей площадью 300,4 кв. м., расположенные по адресу г. Владивосток, ул. Станюковича, дом 3.

За 2015 год Общество не допускало просроченной дебиторской и кредиторской задолженности. Проценты за пользование ипотечными займами от заемщиков были получены в срок, задолженность отсутствует.

Собственные средства Общества направлялись на ипотечное жилищное кредитование населения.

В 2015 году Общество осуществляло размещение свободных денежных средств на депозитах:

- в ОАО АКБ «Приморье» в соответствии с депозитным договором № ДЕП-34724-09 от 06.02.2015 г. на сумму 12 000 000 рублей под 11% годовых на срок 24 календарных дня;
- в ОАО АКБ «Приморье» в соответствии с депозитным договором № ДЕП-34724-13 от 04.03.2015 г. на сумму 15 000 000 рублей под 9,5 % годовых на срок 31 календарный день;
- в ОАО АКБ «Приморье» в соответствии с депозитным договором № ДЕП-34724-31 от 09.04.2015 г. на сумму 8 500 000 рублей под 9,5 % годовых на срок 31 календарный день;
- в ОАО АКБ «Приморье» в соответствии с депозитным договором № ДЕП-34724-43 от 07.05.2015 г. на сумму 4 500 000 рублей под 9,5 % годовых на срок 31 календарный день;

- в ОАО АКБ «Приморье» в соответствии с депозитным договором № ДЕП-34724-54 от 09.06.2015 г. на сумму 18 000 000 рублей под 9 % годовых на срок 31 календарный день;
- в ОАО АКБ «Приморье» в соответствии с депозитным договором № ДЕП-34724-68 от 10.07.2015 г. на сумму 19 000 000 рублей под 8,5 % годовых на срок 31 календарный день;
- в ОАО АКБ «Приморье» в соответствии с депозитным договором № ДЕП-34724-83 от 14.08.2015 г. на сумму 14 650 000 рублей под 8 % годовых на срок 31 календарный день;
- в ОАО АКБ «Приморье» в соответствии с депозитным договором № ДЕП-34724-97 от 15.09.2015 г. на сумму 9 700 000 рублей под 8 % годовых на срок 167 календарный день.

Доход от размещения свободных денежных средств на депозитах составил 1 150 тыс. рублей. Размещение средств на депозитах осуществлялось с целью повышения эффективности использования свободных денежных средств. Условия депозитных договоров позволяли Обществу осуществлять свободное снятие денежных средств с депозитов, с целью последующей выдачи ипотечных жилищных займов.

В 2015 году Общество пользовалось денежными средствами по заключенным договорам кредитной линии на пополнение оборотных средств с ОАО АКБ «Приморье»: № 14552 сроком с 09.09.2014 г. до 09.09.2015 г. с лимитом задолженности 14 000 тыс. рублей, № 14904 сроком с 19.11.14 г. до 18.11.2015 г. с лимитом задолженности 16 000 тыс. рублей. Начисленные проценты по кредитным линиям оплачивались в срок без просрочек в 2015 году. Обязательства по указанным договорам полностью погашены в 2015 году.

В соответствии с Законом Приморского края от 25.12.2014 № 518-КЗ «О краевом бюджете на 2015 и плановый период 2016 и 2017 годов», приложением № 34 Закона Приморского края от 25.12.2014 № 518-КЗ «О краевом бюджете на 2015 и плановый период 2016 и 2017 годов» (в редакции Закона Приморского края от 24.07.2015 № 649-КЗ), постановлением Администрации Приморского края от 07.12.2012 № 382-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 21.08.2015 № 300-па), постановлением Администрации Приморского края от 11.09.2015 № 339-па «О предоставлении бюджетных инвестиций», решением единственного акционера открытого акционерного Общества «Приморское ипотечное агентство» от 18.09.2015 № 464-ри, предусмотрено выделение 100 000 000 (сто миллионов) рублей для целей увеличения уставного капитала Общества.

Целью увеличения уставного капитала Общества является обеспечение Обществом финансирования выдачи и рефинансирования ипотечных займов гражданам, включенным в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса на территории Приморского края.

По состоянию на 31.12.2015 г. выполнены следующие процедуры в отношении принятого решения об увеличении уставного капитала Общества:

- 27.10.2015 г. Дальневосточным главным управлением Центрального Банка РФ зарегистрирован дополнительный выпуск ценных бумаг АО «Приморское ипотечное агентство», номер государственной регистрации 1-01-50157-А-001D;
- между Приморским краем (в лице Департамента градостроительства Приморского края) (далее – Департамент) и Обществом заключены:

- договор купли-продажи акций дополнительной эмиссии АО «Приморское ипотечное агентство»;
- договор об участии Приморского края в собственности субъекта бюджетных инвестиций – АО «Приморское ипотечное агентство».

Оплата акций осуществлялась за счет средств бюджета Приморского края двумя частями: 16.11.2015 г. на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей и 30.12.2015 г. на сумму 70 000 000 (семьдесят миллионов) рублей. В бухгалтерском балансе за 2015 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 100 000 тыс. руб.
- *Добрынин Евгений Александрович*, председатель Наблюдательного совета, директор департамента градостроительства Приморского края–операции отсутствуют
- *Моторная Наталья Владимировна*, член Наблюдательного совета, начальник отдела правового обеспечения имущественных и земельных отношений правового департамента Администрации Приморского края–операции отсутствуют
- *Кайданович Александр Юрьевич*, член Наблюдательного совета, директор департамента образования и науки Администрации Приморского края–операции отсутствуют
- *Кузнецова Елена Анатольевна*, член Наблюдательного совета, начальник отдела стратегического планирования департамента экономики и стратегического планирования Приморского края–операции отсутствуют
- *Сигида Роман Сергеевич*, член Наблюдательного совета, заместитель директора департамента образования и науки Администрации Приморского края–операции отсутствуют
- *Чубова Ольга Николаевна*, единоличный исполнительный орган (заработная плата за 2015 год составила 1901,3 тыс. руб.).

События после отчетной даты.

Событием после отчетной даты (08.02.2016 г.) считаем регистрацию отчета об итогах дополнительного выпуска акций. Планируется, что изменения в учредительные документы Общества об увеличении уставного капитала на 100 000 000 (сто миллионов) рублей будут внесены в марте 2016 года.

Крупные сделки.

В 2015 году Общество не совершало крупных сделок.

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

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

Общество является Региональным оператором ОАО «Агентства по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АИЖК) в Приморском крае, осуществляет выдачу,

рефинансирование и сопровождение ипотечных жилищных займов по федеральным ипотечным стандартам АИЖК.

Миссия Общества – сделать ипотеку доступным инструментом в решении жилищного вопроса для различных категорий граждан.

В 2015 году приоритетным направлением деятельности Общества являлось обеспечение участников 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. Общество предоставляет участникам Программы ЖРС социальную ипотеку с целью приобретения жилья по цене не выше 35 000 рублей. На 31.12.2015 г. Обществом одобрено более 300 заявок участников Программы ЖРС на получение ипотечного займа с целью приобретения жилья экономического класса. Планируемый объем выдачи ипотечных займов участникам программы ЖРС в 2016 году составит более 400 млн. рублей.

За прошедший отчетный период Общество сохранило положительные показатели оценки АИЖК по указанным направлениям деятельности. В соответствии с «Порядком деятельности агента по сопровождению», на основании письма АИЖК исх. № 18735-ип от 14.05.2015 г., оценка деятельности Общества составила 820 баллов из возможных 1000 баллов, что является положительной оценкой агента по сопровождению. В соответствии с «Порядком рейтингования поставщиков закладных» согласно письма АИЖК исх. № 5982-кз от 20.02.2016 г., рейтинг Общества, как поставщика закладных, на 01.01.2016 г. соответствует 1 (высшей) группе качества.

В среднем, в месяц Общество проводило не менее 120 консультаций граждан – жителей Приморского края по вопросам приобретения жилых помещений с использованием ипотечных жилищных займов.

Количество закладных, выданных Обществом в 2015 году, составило 63 штуки, объемом 85 673 тыс. рублей. Объем закладных, выкупленных Обществом с целью последующего рефинансирования в АИЖК в 2015 году, составил 8 397 тыс. рублей. Общество рефинансировало 69 штук закладных, объемом 98 742 тыс. рублей в 2015 году. 99% закладных Общество рефинансировало в АИЖК. На 31.12.2015 г. объем сопровождаемого портфеля закладных по остатку основного долга составил 724,1 млн. рублей, количество сопровождаемых закладных – 662 штуки.

Доходами, получаемыми Обществом по основному виду деятельности, являются:

- процентный доход, получаемый по договорам ипотечного займа;
- ежемесячное вознаграждение за сопровождение портфеля закладных АИЖК;
- надбавка за принятие риска раннего дефолта, выплачиваемая при рефинансировании закладных;
- услуги по подготовке и проведению сделки купли-продажи жилого помещения;
- вознаграждение за выполнение этапов процедур по обращению взыскания на заложенное имущество при реализации имущества должников.

Объем выручки в 2015 году составил 9 989 тыс. рублей.

В структуре доходов по основному виду деятельности более 53% составляет выручка, полученная за сопровождение портфеля закладных АИЖК, более 40% – процентный доход по договорам ипотечного займа.

В структуре расходов, которые несет Общество в процессе хозяйственной деятельности, наибольший удельный вес занимают: заработная плата (54%), страховые

взносы по обязательному страхованию (16%), расходы по аренде офисного помещения (15%), программное обеспечение и прочие расходы, необходимые для осуществления деятельности регионального оператора.

Управленческие расходы в 2015 году составили 23 299 тыс. руб., с учетом прочих доходов и расходов, полученных и произведенных в 2015 году, Обществом получен убыток на сумму 11 854 тыс. руб.

Основные причины получения убытка в 2015 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;
- снижение объемов выдачи ипотечных жилищных займов за счет следующих макроэкономических факторов, вызвавших резкое снижение объемов ипотечного кредитования с начала 2015 года:
  - резкое повышение ключевой ставки Банком России до 17% в конце 2014 года и, как следствие, дальнейшее удорожание кредитных ресурсов;
  - повышение ставок выдачи по ипотечным продуктам и, как следствие, резкое снижение объемов выдачи ипотечных кредитов.

С целью увеличения уставного капитала Общество с 2013 года неоднократно официально обращалось к Акционеру. Увеличение уставного капитала до 150 млн. рублей, позволит увеличить объем выдачи ипотечных жилищных займов, что в свою очередь вызовет рост всех видов доходов по основной деятельности: процентного дохода по закладным, рост объема рефинансирования и сопряженных видов доходов. Указанная мера позволит Обществу выйти на безубыточные ежемесячные показатели деятельности в 2016 году, что в дальнейшем, позволит не только вести прибыльную деятельность, но и покрыть текущие убытки Общества.

В течение отчетного года Общество принимало также сопутствующие меры по улучшению показателей деятельности, снижению расходов и ускорению оборачиваемости средств:

- на период до принятия Акционером решения по вопросу об увеличении уставного капитала, с целью увеличения объемов выдачи и рефинансирования ипотечных жилищных займов и улучшения показателей деятельности, в 2015 году Общество использовало две возобновляемые кредитные линии, совокупным лимитом 30 млн. рублей;
- 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.

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.

По состоянию на 31.12.2015 г. Общество продолжает выступать соответчиком 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.

По существу заявленных требований, позиция Общества основывается на том, что Общество не является обязанным лицом по спорному материальному правоотношению ввиду следующего:

Правоотношения относительно прав и обязанностей по договору на осуществление функций технического заказчика от 13.01.2011 г. (далее – Договор) возникли между ОАО «Наш дом – Приморье» (Заказчик) и ООО «Востокстройконструкция» (Технический Заказчик).

Спорные обязательства в размере 23 873 181,96 рублей из Договора сложились к ноябрю 2012 года, т.е. до выделения из состава ОАО «Наш дом – Приморье» ОАО «Приморское ипотечное агентство» и ОАО «Корпорация развития Приморского края».

Заявленные требования в размере 23 873 181,96 рублей содержат спор об обязательствах по выполнению 3 (трёх) этапов работ: сбор и подготовка технической документации, её экспертиза и контроль за подготовительными и строительными работами. При оценке спорных обстоятельств и сложившихся правоотношений основополагающую роль играет определение объёма и содержания поручений (заданий) на выполнение работ (действий, услуг), выданных Заказчиком (ОАО «Наш дом – Приморье») в адрес Технического Заказчика (ООО «Востокстройконструкция») и фактов их действительного осуществления, принятия.

АО «Приморское ипотечное агентство» Договор не заключало, поручений на выполнение действий по Договору не выдавало, принятие этапов выполнения работ по Договору не осуществляло, правопреемником при реорганизации ОАО «Наш дом – Приморье» в части Договора и обязательств по нему не выступало, что подтверждено разделительным балансом, утвержденным распоряжением акционера № 221-ри от 30.04.13 г. По заявленным материальным требованиям, ответчик, в лице ОАО «Корпорация развития Приморского края», определён исходя из данных разделительного баланса. Таким образом, АО «Приморское ипотечное агентство» полагает, что является ненадлежащим ответчиком по делу.

Данный вывод косвенно следует из дела № А51-14443/2014, где рассматриваются требования относительно выполнения строительных работ, связанных с Договором, при участии ООО «Востокстройконструкция», ОАО «Корпорация развития Приморского края» и ОАО «Наш дом – Приморье», но без участия АО «Приморское ипотечное агентство».

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 932 участника Программы. В 2015 году полностью выполнили свои обязательства и погасили остатки задолженности перед Приморским краем 82 молодые семьи. За 2015 год Общество перечислило в краевой бюджет 87 198, 64 тыс. рублей.

Генеральный директор



О.Н. Чубова

18 февраля 2016г.

В настоящем аудиторском заключении  
пронумеровано, прошнуровано и опечатано  
печатью

39 (тридцать девять) листов



Директор ООО «АФ «Эксперт»

Тарасова Е.Ю.