



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

«ЭКСПЕРТ»

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

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

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

**Открытого акционерного общества
«Приморское ипотечное агентство»**

**за период
с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.**

г. Владивосток 2015 г.



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

«ЭКСПЕРТ»

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

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Адресаты:

Акционеры

**Открытого акционерного общества
«Приморское ипотечное агентство»**

Аудируемое лицо:

Наименование: Открытое акционерное общество «Приморское ипотечное агентство» (ОАО «Приморское ипотечное агентство»).

Государственный регистрационный номер: 1132540006675.

Место нахождения: 690003, Приморский край, г. Владивосток,
ул. Станюковича, дом № 3.

ИНН/КПП 2540193110/254001001.

Аудитор:

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

Государственный регистрационный номер: 1022501285894.

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

Телефон/факс: (423) 242-91-78, 242-78-08.

ИНН/КПП 2536047685/253601001.

Аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности
ОАО «Приморское ипотечное агентство» за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.



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 ОАО «Приморское ипотечное агентство», состоящей из:

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12. 2014 г.;
- Отчета о финансовых результатах за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.;
- Отчета об изменениях капитала за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.;
- Отчета о движении денежных средств за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.;
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 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

*Аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности
ОАО «Приморское ипотечное агентство» за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.*



Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

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

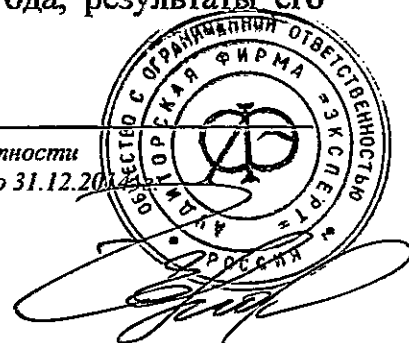
Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской отчетности в целом.

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

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «Приморское ипотечное агентство» по состоянию на 31 декабря 2014 года, результаты его

Аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности
ОАО «Приморское ипотечное агентство» за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.



финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2014 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 ОАО «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 «АФ «Эксперт»



Тарасова Е.Ю.

Квалификационный аттестат аудитора
в области общего аудита № К 017603,
срок действия не ограничен

Квалификационный аттестат
аудитора № 04-000033,
срок действия не ограничен

«23» марта 2015 года

Член СРО НП «ААС», ОРНЗ 21206003850

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

Организация Открытое акционерное общество "Приморское ипотечное агентство" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Открытое 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	2014
27873325		
2540193110		
65.22.3		
12247	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	34	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	43 224	29 248	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 172	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	31	-	-
	Итого по разделу I	1100	45 461	29 248	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	1	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	914	2 791	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	10 070	25 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19 343	15 448	-
	Прочие оборотные активы	1260	101	167	-
	Итого по разделу II	1200	30 429	43 407	-
	БАЛАНС	1600	75 890	72 655	-

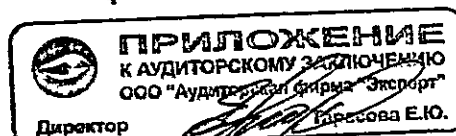


Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50 000	50 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(175)	6 553	-
	Итого по разделу III	1300	49 825	56 553	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	14 660	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	11 042	16 102	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	363	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	26 065	16 102	-
	БАЛАНС	1700	75 890	72 655	-

Руководитель



12 марта 2015 г.

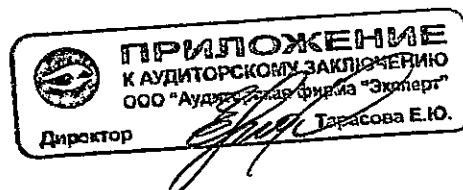


Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2014г.

Организация Открытое акционерное общество "Приморское ипотечное агентство" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД
Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Открытое акционерное общество / _____ по ОКЕИ
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2014
27873325		
2540193110		
65.22.3		
12247		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014г.	За Январь - Декабрь 2013г.
	Выручка	2110	12 064	3 862
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 064	3 862
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(22 141)	(7 564)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(10 077)	(3 702)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	300	295
	Проценты к уплате	2330	(549)	-
	Прочие доходы	2340	187 150	32 687
	Прочие расходы	2350	(185 723)	(32 724)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(8 899)	(3 444)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	252	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 528	-
	Прочее	2460	644	-
	в том числе:			
	Отложенные налоговые активы 2013г.		644	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 727)	(3 444)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014г.	За Январь - Декабрь 2013г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(6 727)	(3 444)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



12 марта 2015 г.



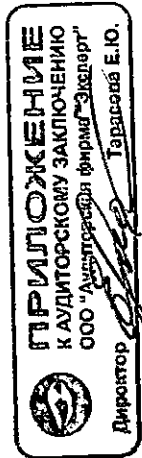
Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2014г.

Коды		
0710003		
31	12	2014
27873325		
2540193110		
65.22.3		
12247	16	
384		

Организация Открытое акционерное общество "Приморское ипотечное агентство" по ОКПО
 Дата (число, месяц, год)
 Идентификационный номер налогоплательщика ИНН
 Вид экономической деятельности по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма / форма собственности по ОКФС
 Открытое акционерное общество / по ОКЕИ
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	50 000	-	-	-	9 996	59 996
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	50 000	-	-	-	9 996	59 996

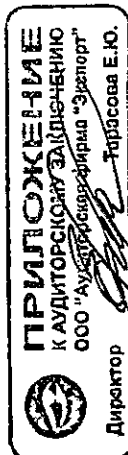


Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	3 444	3 444
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	3 444	3 444
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3200	50 000	-	-	-	6 553	56 553
За 2014 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	6 728	6 728
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	6 728	6 728
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3300	50 000	-	-	-	(175)	49 825

ПРИЛОЖЕНИЕ
 к аудиторскому заключению
 ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"
 Директор: Гаврилова Е.Ю.

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

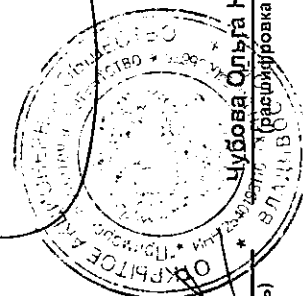
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	Изменения капитала за 2013 г.		На 31 декабря 2013 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3400	-	-	-	-
	3410	-	-	-	-
	3420	-	-	-	-
	3500	-	-	-	-
в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3401	-	-	-	-
	3411	-	-	-	-
	3421	-	-	-	-
	3501	-	-	-	-
до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3402	-	-	-	-
	3412	-	-	-	-
	3422	-	-	-	-
	3502	-	-	-	-



3. Чистые активы

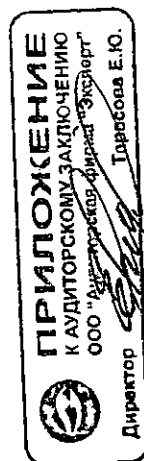
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Чистые активы	3600	49 825	56 553	-

[Large handwritten signature]



Руководитель Цубова Ольга Николаевна
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2015 г.



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2014г.

Организация Открытое акционерное общество "Приморское ипотечное агентство"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности _____
Организационно-правовая форма / форма собственности Открытое 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	2014
27873325		
2540193110		
65.22.3		
12247		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014г.	За Январь - Декабрь 2013г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	105 073	47 476
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 371	991
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от процентов от ипотечных займов	4114	-	2 375
от возврата предоставленных ипотечных займов	4115	-	5 301
прочие поступления	4119	98 702	38 809
Платежи - всего	4120	(114 837)	(65 936)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 038)	(3 481)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12 222)	(3 261)
процентов по долговым обязательствам	4123	(463)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
взносы в государственные внебюджетные фонды	4125	(2 725)	(932)
выдача ипотечных займов	4126	-	(18 980)
прочие платежи	4129	(91 389)	(39 282)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 764)	(18 460)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	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	253 385	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(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	(254 339)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-



ПРИЛОЖЕНИЕ
к аудиторскому заключению
ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"

Директор

Тарасов Е.Ю.

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 001)	-
--	------	---------	---



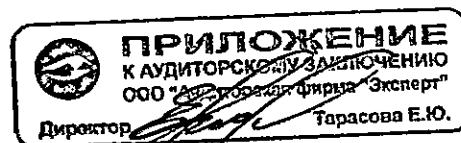
Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014г.	За Январь - Декабрь 2013г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	92 958	33 908
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	92 958	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
поступление в рамках реорганизации	4315	-	33 908
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(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	(78 298)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	14 660	33 908
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 895	15 448
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	15 448	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	19 343	15 448
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



12 марта 2015 г.



Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности

ОАО «Приморское ипотечное агентство»

за 2014 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

Руководитель

 (подпись)

 (расшифровка подписи)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРИМОРСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»
ИНН 250601010 ОГРН 102500000075
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ПРИМОРСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»
ВЛАДИВОСТОК

12 марта 2015 г.



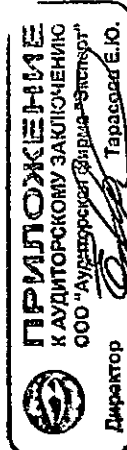
1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

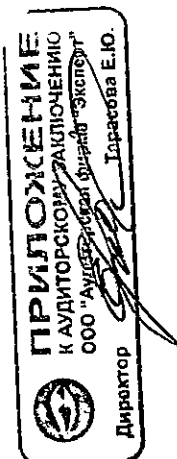


1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

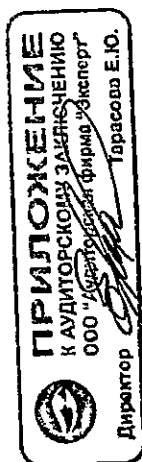
1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-



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

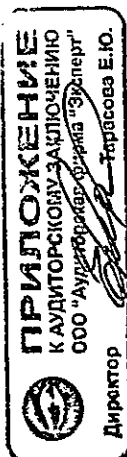
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2014 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2013 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2014 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2013 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2014 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2013 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2014 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2013 г.	-	-	-	-	-



2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2014 г.	-	-	-	-	47	-	-	(13)	-	-	47	(13)
	5210	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Офисное оборудование	5201	за 2014 г.	-	-	-	-	47	-	-	(13)	-	-	47	(13)
	5211	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5221	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

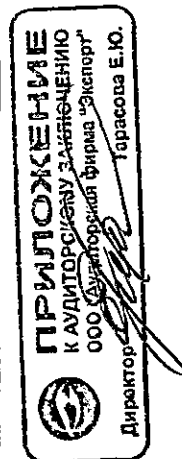


2.2. Незавершенные капитальные вложения

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 2014 г.	-	87	(39)	(47)	-
	5250	за 2013 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Мини АТС	5241	за 2014 г.	-	47	-	47	-
	5251	за 2013 г.	-	-	-	-	-
Плата Rapasonic KX-TE8249TX DISA/OGM	5242	за 2014 г.	-	4	4	-	-
	5252	за 2013 г.	-	-	-	-	-
Коммутатор D-Link DGS-1024G 24*10, 100	5243	за 2014 г.	-	4	4	-	-
	5253	за 2013 г.	-	-	-	-	-
Телефонная станция Rapasonic KX-TE824 в комплектации: 8 городских линий, 24 внутренних линии без D	5244	за 2014 г.	-	30	30	-	-
	5254	за 2013 г.	-	-	-	-	-

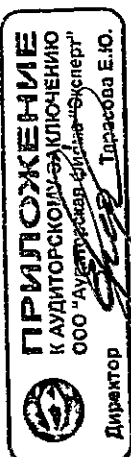
2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2014 г.	за 2013 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

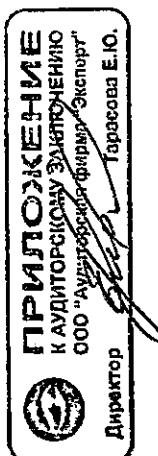
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



3. Финансовые вложения

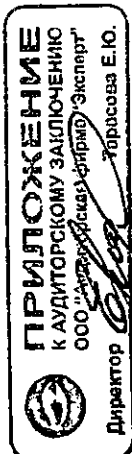
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2014 г.	29 248	-	203 810	189 834	-	-	43 224	-
	5311	за 2013 г.	-	-	67 115	37 867	-	-	29 248	-
в том числе: Ипотечные займы	5302	за 2014 г.	29 248	-	203 810	189 834	-	-	43 224	-
	5312	за 2013 г.	-	-	67 115	37 867	-	-	29 248	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2014 г.	25 000	-	49 575	64 505	-	-	10 070	-
	5315	за 2013 г.	-	-	54 500	29 500	-	-	25 000	-
в том числе: Займы сотрудникам	5306	за 2014 г.	-	-	575	505	-	-	70	-
	5316	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Размещение денежных средств на депозитных счетах	5307	за 2014 г.	25 000	-	49 000	64 000	-	-	10 000	-
	5317	за 2013 г.	-	-	54 500	29 500	-	-	25 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2014 г.	54 248	-	253 385	254 339	-	-	53 294	-
	5310	за 2013 г.	-	-	121 615	67 367	-	-	54 248	-



3.2. Иное использование финансовых вложений

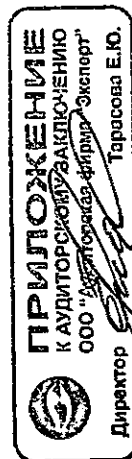
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2014 г.	-	-	900	(898)	-	-	X	1	-
	5420	за 2013 г.	-	-	664	(664)	-	-	X	-	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2014 г.	-	-	900	(898)	-	-		1	-
	5421	за 2013 г.	-	-	664	(664)	-	-		-	-
Готовая продукция	5402	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
	5422	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
	5423	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
	5424	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
	5425	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
	5426	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
	5427	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
	5408	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-		-	-
	5428	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-		-	-

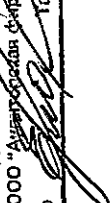


ПРИЛОЖЕНИЕ
К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
ООО «Аудиторская фирма Эксперт»

Директор *Е.Ю. Тарасова* Е.Ю. Тарасова

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 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	-	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ
 К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
 ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"
 Директор  Тарасова Е.Ю.

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 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5524	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2014 г.	2 791	-	198 972	-	(200 849)	-	-	-	914	-
	5530	за 2013 г.	-	-	143 657	-	(140 348)	(519)	-	-	2 791	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2014 г.	610	-	7 596	-	(7 518)	-	-	-	688	-
	5531	за 2013 г.	-	-	2 120	-	(1 169)	(341)	-	-	610	-
	5512	за 2014 г.	492	-	2 780	-	(3 217)	-	-	-	55	-
	5532	за 2013 г.	-	-	2 626	-	(2 134)	-	-	-	492	-
	5513	за 2014 г.	1 690	-	188 595	-	(190 114)	-	-	-	171	-
Авансы выданные	5533	за 2013 г.	-	-	138 911	-	(137 045)	(177)	-	-	1 690	-
	5514	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2014 г.	2 791	-	198 972	-	(200 849)	-	-	X	914	-
	5520	за 2013 г.	-	-	143 657	-	(140 348)	(519)	-	X	2 791	-



ПРИЛОЖЕНИЕ
 К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
 ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"

Директор

Терзоева Е.Ю.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.		На 31 декабря 2013 г.		На 31 декабря 2012 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло				
						погаше- ние	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
кредиты	5552	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2014 г.	16 102	192 095	-	182 495	-	-	-	25 702
	5580	за 2013 г.	-	214 481	-	(198 379)	-	-	-	16 102
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5581	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2014 г.	152	879	-	(722)	-	-	-	308
	5582	за 2013 г.	-	320	-	(168)	-	-	-	152
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2014 г.	304	1 222	-	(1 168)	-	-	-	359
	5583	за 2013 г.	-	1 761	-	(1 457)	-	-	-	304
кредиты	5564	за 2014 г.	-	63 343	-	(48 683)	-	-	-	14 660
	5584	за 2013 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2014 г.	-	29 615	-	29 615	-	-	-	-
	5585	за 2013 г.	-	24 824	-	(24 824)	-	-	-	-
прочая	5566	за 2014 г.	15 646	97 036	-	(102 307)	-	-	-	10 375
	5586	за 2013 г.	-	187 576	-	(171 930)	-	-	-	15 646
	5567	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

ГРП АУДИТОРСКОМУ ЗАПОВЕДНИКУ
ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"

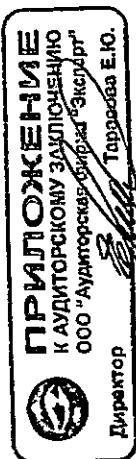
15 646



ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АЛДОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ»
ООО «Алдорск-Восток-Эксперт»
Директор
Горасова Е.Ю.

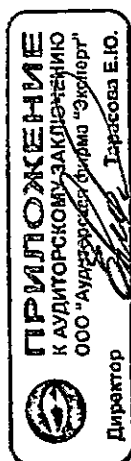
5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



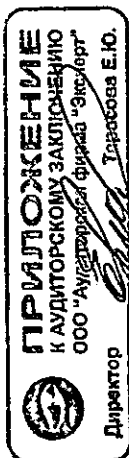
6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2014 г.	за 2013 г.
Материальные затраты	5610	898	864
Расходы на оплату труда	5620	11 205	3 488
Отчисления на социальные нужды	5630	2 985	994
Амортизация	5640	13	-
Прочие затраты	5650	7 040	2 418
Итого по элементам	5660	22 141	7 564
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	22 141	7 564



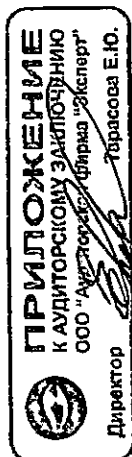
7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	1 032	(669)	-	363
в том числе:						
Резерв расходов на оплату отпусков	5701	-	1 032	(669)	-	363



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Полученные - всего	5800	98 922	37 011	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



ОТКРЫТОЕ 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

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности

ОАО «Приморское ипотечное агентство»

за 2014 год

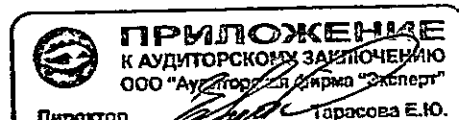
Открытое акционерное общество «Приморское ипотечное агентство» (далее – Общество) создано путем реорганизации ОАО «Наш дом-Приморье» в форме выделения из него: ОАО «Приморское ипотечное агентство» и ОАО «Корпорация развития Приморского края» в соответствии с распоряжением Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края № 221-ри от 30.04.2013 года. Целью выделения Общества явилось дальнейшее развитие ипотечного жилищного кредитования на территории Приморского края. Дата регистрации Общества – 28 июня 2013 года, 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 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"». По состоянию на 31 декабря 2014 года ОАО «Приморское ипотечное агентство» 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 целью и предметом задачами основной деятельности 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 закладных;
- 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 настоящим Уставом, поддержанием ликвидности Общества в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных настоящим Уставом, исполнением обязательств по облигациям с ипотечным покрытием и/или обеспечением текущей деятельности Общества как ипотечного агента;
- правовое сопровождение сделок с недвижимым имуществом;
- содействие развитию жилищного строительства в Приморском крае;
- оказание консультационных, включая правовых услуг 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 конец отчетного периода в компании работает 20 человек. За период работы общества в 2014 году не было допущено просрочек по оплате обязательных платежей в

бюджет и внебюджетные фонды, заработная плата выплачивалась в установленный компанией срок.

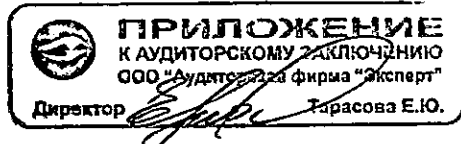
Чистые активы общества на конец 2014 года составили 49 825 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2014 года основные средства общества составляют 34 тыс.руб, внеоборотные активы 31 тыс.руб., объем долгосрочных финансовых вложений в виде остатка основного долга по ипотечным жилищным займам составляет 43 224 тыс. руб. Активы, числящиеся на забалансовых счетах в виде инвентаря и хозяйственных принадлежностей на сумму 513 тыс.рублей. По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом. Обществом арендуются помещения под офис и архив, общей площадью 300,4 кв.м. расположенные по адресу г. Владивосток, ул. Станюковича,3.

В период работы Общества в 2014 году просроченной дебиторской и кредиторской задолженности нет. Проценты за пользование займами от заемщиков были получены в срок, задолженность отсутствует.

На конец 2014 года общество выступает соответчиком по арбитражному спору с ООО «Востокстройконструкция», сумма спора 27 521 тыс. руб. ОАО «Приморское ипотечное агентство» полагает заявленные требования необоснованными и общество не может нести солидарную ответственность ввиду нижеследующего:

Согласно п.п.1, 2 пояснительной записки к утвержденному разделительному балансу содержатся сведения о том, что ОАО «Корпорация развития Приморского края» является правопреемником ОАО «Наш дом-Приморье» по всем правам и обязательствам реорганизуемого общества, в отношении всех его кредиторов и должников в соответствии утвержденным разделительным балансом, также в разделительном балансе указано, что в случае возникновения, изменения и прекращения прав и обязанностей реорганизуемого общества в отношении прав и обязанностей, передаваемых выделяемому ОАО «Корпорация развития Приморского края» в соответствии с разделительным балансом, которые могут произойти после даты, на которую составлен разделительный баланс, правопреемником таких прав и обязанностей является создаваемое ОАО «Корпорация развития Приморского края». Кроме того, согласно п.2 ст.59 Гражданского кодекса РФ, отсутствие в разделительном балансе реорганизуемого общества положений о правопреемстве по обязательствам реорганизуемого юридического лица влечет отказ в государственной регистрации вновь возникших вновь возникших юридических лиц. Факт государственной регистрации ОАО «Приморское ипотечное агентство» и ОАО



«Корпорация развития Приморского края» подтверждает соблюдение ОАО «Наш дом-Приморье» требований закона в части положений о правопреемстве по обязательствам реорганизуемого общества.

В связи с чем, соответчик ОАО «Приморское ипотечное агентство» полагает, что в утвержденном разделительном балансе содержатся сведения о правопреемстве ОАО «Корпорация развития Приморского края» по всем правоотношениям, следующим из спорного договора и по смыслу ст.129 Гражданского кодекса РФ, возложение солидарной ответственности по спорному договору на ОАО «Приморское ипотечное агентство» является необоснованным.

Также, представляется неверным вывод истца о том, что при реорганизации ОАО «Наш дом-Приморье» был нарушен принцип справедливого распределения активов и обязательств реорганизуемого общества, что привело к ущемлению интересов кредиторов ОАО «Наш дом-Приморье», поскольку согласно пояснительной записки к утвержденному акционером ОАО «Наш дом-Приморье» разделительному балансу, активы и обязательства по каждой строке баланса передаются не произвольно, а исходя из их фактической принадлежности к виду бизнеса – гостиничный бизнес, игорная зона, ипотечное кредитование.

Собственные средства Общества направлялись на ипотечное жилищное кредитование населения.

В 2014 году Общество осуществляло размещения свободных денежных средств на депозитах:

- в Морском акционерном банке (ОАО) – в соответствии депозитным договором № 16-ВФ/13-ДЮ от 07.11.2013г. на сумму 25 000 000 рублей под 5,55% годовых на 61 календарный день.
- в Морском акционерном банке (ОАО) – в соответствии депозитным договором № 02-ВФ/14-ДЮ от 17.01.2014г. на сумму 20 000 000 рублей под 5,55% годовых на 61 календарный день.
- в ОАО АКБ «Приморье» в соответствии с депозитным договором № ДЕП-34724-29 от 21.03.2014г. на сумму 19 000 000 рублей под 4% годовых на срок 61 календарный день.
- в ОАО «Альфа-Банк» в соответствии с депозитным договором № 2500327 от 29.12.2014г. на сумму 10 000 000 рублей под 21,5% годовых на срок 31 календарный день.

Доход от размещения свободных денежных средств на депозитах составил 251,5 тыс. руб. Размещение 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 2014 году обществом заключен договор кредитной линии на пополнение оборотных средств с ОАО АКБ «Приморье» № 14552 от 09.09.2014г. до 09.09.2015г. с лимитом задолженности 14 000 тыс. руб. и Договор кредитной линии № 14904 от 19.11.14г. до 18.11.2015г. с лимитом задолженности 16 000 тыс. руб. В 2014 году начисленные проценты по кредитным линиям оплачивались в срок без задержек. На конец года обязательства по указанным договорам составляют 14 660 тыс. руб.

Единственной крупной сделкой Общества в 2014 году стала сделка по заключению договора кредитной линии № 14904 от 19.11.2014г., которая была приравнена к договору кредитной линии № 14552 от 09.09.14г., и одобрена членами Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» в соответствии с Протоколом заседания Наблюдательного совета Общества № 13 от 17.11.2014г.

События после отчетной даты отсутствуют.

Связанными сторонами Общества являются:

Добрынин Евгений Александрович - Член наблюдательного совета—операции отсутствуют

Корнейчук Елена Дмитриевна - Член наблюдательного совета – операции отсутствуют

Кузнецова Елена Анатольевна - Член наблюдательного совета – операции отсутствуют

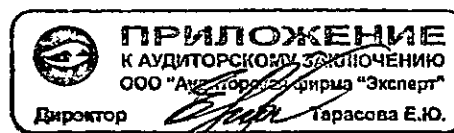
Лаврентьевна Лилия Федоровна - Член наблюдательного совета – операции отсутствуют

Моторная Наталья Владимировна - Член наблюдательного совета—операции отсутствуют

Чубова Ольга Николаевна -Единоличный исполнительный орган – заработная плата за 2014 год 1791,4 тыс. руб.

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 и осуществляет выдачу, рефинансирование и сопровождение ипотечных жилищных займов по федеральным ипотечным стандартам АИЖК. Общество уверенно занимает нишу регионального регулятора рынка ипотечных жилищных займов. Миссия Общества –



сделать ипотеку доступным инструментом в решении жилищного вопроса для различных категорий населения края. Наличие в ипотечной линейке Общества так называемых социальных ипотечных продуктов с процентными ставками значительно ниже рыночных, таких как: «Молодые учителя», «Молодые ученые», «Социальная ипотека», «Молодая семья», «Материнский капитал», позволило приморским семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, решить свой жилищный вопрос.

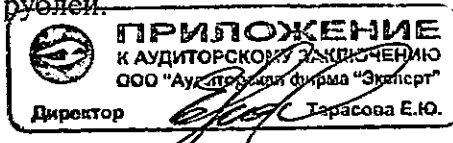
За прошедший отчетный период Общество сохранило положительные показатели оценки по указанным направлениям деятельности. В соответствии с Порядком деятельности агента по сопровождению, на основании письма АИЖК исх. № 57868-ип от 14.11.2014 оценка деятельности Общества составила 860 баллов из возможных 1000 баллов, что является положительной оценкой по сопровождению. В соответствии с Порядком рейтингования поставщиков закладных на основании письма АИЖК исх. № 57727-сп от 14.11.2014 рейтинг Общества, как поставщика закладных, на 01.10.2014 соответствовал 1 (высшей) группе качества.

В среднем в месяц Общество проводило 420 консультаций граждан, жителей Приморского края по вопросам приобретения жилых помещений с использованием ипотечных жилищных займов. Объем выдачи ипотечных жилищных займов в 2014 году составил 196,7 млн. руб., в том числе по социальным ипотечным продуктам 61,8 млн. рублей. Объем рефинансирования в 2014 году составил 185,6 млн. руб. На конец декабря 2014 года объем сопровождаемого портфеля закладных составил 747,5 млн. руб., количество закладных в портфеле – 622 штуки.

Основными доходами, получаемыми Обществом в соответствии с видом деятельности в 2014 году явились:

- проценты, получаемые от физических лиц, за пользование ипотечным жилищным займом;
- повышающий коэффициент, выплачиваемый Обществу покупателем прав по закладным при проведении сделок купли-продажи закладных;
- ежемесячное вознаграждение, выплачиваемое Обществу залогодержателем прав за сопровождение, принадлежащего залогодержателем прав портфеля закладных;
- вознаграждение, выплачиваемое Обществу, за выполнение процедур по обращению взыскания на заложенное имущество, а также при реализации имущества должников.

Объем выручки в 2014 году составил 12 064 тыс. рублей.



Основными видами расходов, которые несет Общество в процессе хозяйственной деятельности, являются: заработная плата и налоги, расходы по аренде помещения, используемого для размещения офиса и архива, рекламные расходы, расходы по оплате почтовых услуг, услуг курьерской почты, интернет связи и прочие расходы по текущей деятельности.

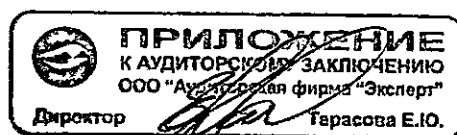
Управленческие расходы в 2014 году составили 22 141 тыс. руб., а с учетом прочих доходов и расходов, полученных и произведенных в 2014 году, Обществом получен убыток на сумму 8 899 тыс. руб.

Основной причиной получения убытка является недостаточность собственных оборотных средств, необходимых Обществу для наращивания объемов выдачи и рефинансирования ипотечных займов, с целью увеличения объема валового дохода по основному виду деятельности – ипотечное жилищное кредитование. Наращивание объема оборотных средств позволит значительно увеличить объем выдачи и рефинансирования ипотечных жилищных займов, что вызовет прирост объема получаемого процентного дохода по закладным, объема повышающего коэффициента. Увеличение количества поставляемых закладных увеличит размер вознаграждения за сопровождаемый портфель закладных, рост которого может составлять до 50% сверх текущих показателей.

За период с 2013 года, с целью решения вопроса об увеличении объема собственных оборотных средств, Общество направило Акционеру несколько официальных обращений по вопросу об увеличении уставного капитала Общества до 120 млн. рублей с целью пополнения собственных оборотных средств.

Ориентировочный срок принятия решения по вопросу об увеличении уставного капитала Общества – первое полугодие 2015 года.

За прошедший отчетный период Общество принимало дополнительные меры по ускорению оборачиваемости оборотных средств. Были сокращены сроки нахождения закладных на балансе Общества до 25 календарных дней, с даты выдачи ипотечного жилищного займа по дату реализации закладной инвестору. С учетом сроков, необходимых для регистрации права собственности на приобретаемое жилое помещение и ипотеки в силу закона, а также, с учетом того, что дата поставки закладных подтверждается не позднее до 25 числа месяца, следующего за месяцем фактических поставок закладных, достигнутый показатель оборачиваемости оборотных средств является высоким.



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 развития партнерской сети в области ипотечного жилищного кредитования в 2014 году Общество осуществляло взаимодействие с более чем 25 компаниями.

На период с 2015 года Общество в качестве приоритетного направления рассматривает активное участие в реализации на территории Приморского края ипотечной программы «Социальная ипотека», разработанной АИЖК в рамках государственной программы «Жилье для российской семьи», реализуемой в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404. В соответствии с Постановлением Администрации Приморского края № 527-па от 17.12.2014 Общество осуществляет функции уполномоченного лица по ведению сводного по Приморскому краю реестра граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса на территории Приморского края в рамках реализации на территории Приморского края государственной программы «Жилье для российской семьи».

В соответствии с соглашением о передаче прав и обязанностей от 10 июля 2013 г. ОАО «Приморское ипотечное агентство» 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. Таким образом, с 10 июля 2013 года ОАО «Приморское ипотечное агентство» является оператором краевой целевой программы «Квартира молодой семье» на 2002-2010 годы. Всего на 31.12.2014 г. на сопровождении оператора ОАО «Приморское ипотечное агентство» находилось 1014 участников программы - молодых семей. За 2014 год компания перечислила в краевой бюджет 91 876,4 тыс. рублей.

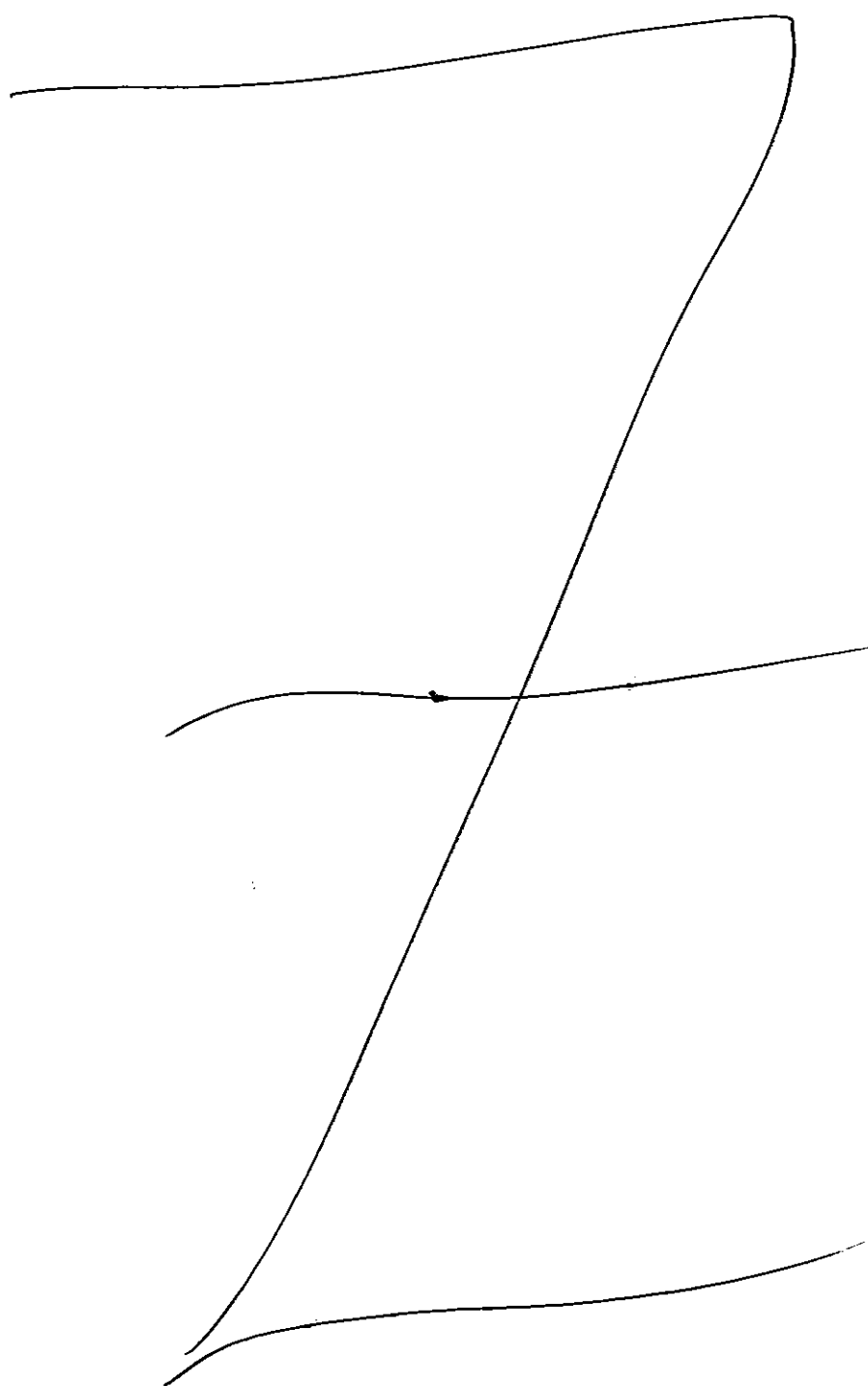
Генеральный директор



О.Н. Чубова

16 марта 2015г.





Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

41 (сорок один) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»



Тарасова Е.И.

УТВЕРЖДЕНА
Приказом ФНС России
от 25.02.2009 г.
№ ММ-7-6/85@

место штампа
налогового органа

Открытое акционерное
общество "Приморское
ипотечное агентство",
2540193110/254001001

(реквизиты налогоплательщика
(представителя):

- полное наименование
организации, ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя (физического
лица), ИНН (при наличии))

Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде

Налоговый орган ИФНС России по Фрунзенскому району г.Владивостока, 2540
(наименование и код налогового органа)

Открытое акционерное общество "Приморское ипотечное агентство",
2540193110/254001001

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

представил(а) 24.03.2015 в 10.20.00 налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, первичный, год, 2014

(наименование налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файле NO_VUPOTCH_2540_2540_2540193110254001001_20150324_aedca325-b788-42f3-90c6-b84e6d9f9337

(наименование файла)

в налоговый орган ИФНС России по Фрунзенскому району г.Владивостока, 2540,

(наименование и код налогового органа)

которая поступила 24.03.2015 и принята налоговым органом 24.03.2015,

регистрационный номер 20556589

Должностное лицо

ИФНС России по Фрунзенскому району г.Владивостока

(наименование налогового органа)

(классный чин)

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

УТВЕРЖДЕНА
Приказом ФНС России
от 25.02.2009 г.
№ ММ-7-6/85@

место штампа
налогового органа

Открытое акционерное
общество "Приморское
ипотечное агентство",
2540193110/254001001

(реквизиты налогоплательщика
(представителя):
- полное наименование
организации, ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя (физического
лица), ИНН (при наличии))

Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде

Налоговый орган ИФНС России по Фрунзенскому району г.Владивостока, 2540 настоящим документом подтверждает, что
(наименование и код налогового органа)

**Открытое акционерное общество "Приморское ипотечное агентство",
2540193110/254001001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

представил(а) 24.03.2015 в 10.20.00 налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, первичный, год, 2014

(наименование налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файле NO_BUHOTCH_2540_2540_2540193110254001001_20150324_aedca325-b788-42f3-90e6-b84e6d9f9337

(наименование файла)

в налоговый орган ИФНС России по Фрунзенскому району г.Владивостока, 2540,
(наименование и код налогового органа)

которая поступила 24.03.2015 и принята налоговым органом 24.03.2015,

регистрационный номер 20556589

Должностное лицо

**ИФНС России по Фрунзенскому
району г.Владивостока**

(наименование налогового органа)

(классный чин)

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.