

**Ваш СоветникЪ<sup>®</sup>**

**АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА**

Рег. №3-6 от 20.03.2019 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**Акционерного общества  
«Кубанское ипотечное агентство»  
за год закончившийся 31 декабря 2018 года**

**Краснодар 2019**

## *Надлежащий адресат*

Акционеры акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство»

## *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» (ОГРН 1032305710029, дом 106, улица Леваневского, город Краснодар, Краснодарского края, 350002), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

## *Основание для выражения мнения*

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## *Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности*

Мы обращаем внимание, что АО «Кубанское ипотечное агентство» понесло чистый убыток в течение 2018 года, и на 31.12.2018 года стоимость чистых активов АО «Кубанское ипотечное агентство» меньше величины уставного капитала, что не соответствует требованиям статьи 35 Федерального закона от 26 декабря 1995г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Мы обращаем внимание на п. 24 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в которых раскрыта информация о том, что Руководством



# Ваш СоветникЪ®

## **АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА**

выполнена оценка в отношении способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, по крайней мере, в течение 12 месяцев после отчетной даты и приведен перечень мероприятий по приведению чистых активов к нормативу. Эта ситуация указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете АО «Кубанское ипотечное агентство» за 2018 год, но включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет АО «Кубанское ипотечное агентство» за 2018 год, как ожидается, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего его в какой либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом АО «Кубанское ипотечное агентство» за 2018 год мы придем к выводу о том, что в них содержатся существенные искажения, мы должны будем сообщить об этом факте лицам, ответственным за корпоративное управление.

### **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намечается



# Ваш СоветникЪ®

## АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения.



# Ваш СоветникЪ®

## АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

Агафонова Марина Юрьевна

Руководитель аудиторской организации  
Управляющий партнер  
ООО «Аудиторская группа  
«Ваш СоветникЪ»

Гладкий Федор Владимирович

Аудиторская организация:  
ООО «Аудиторская группа «Ваш СоветникЪ»,  
ОГРН 1112310003992,  
350015, Краснодарский край, г Краснодар, ул. Красная, 154, 4 этаж,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11606068708

«20» марта 2019 года

Всего сброшюровано 2 листов.



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2018 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"</b>	по ОКПО <b>71757304</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>2310089161</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе</b>	по ОКВЭД <b>68.31.11</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>СМЕШАННАЯ РОССИЙСКАЯ СОБСТВЕННОСТЬ С ДОЛЕЙ СОБСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>47</b> <b>42</b>		
ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ ОБЩЕСТВА	/	по ОКЕИ <b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	<b>350000, Краснодарский край, Краснодар г, им Леваневского ул, д. № 106</b>			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	261	362	502
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	36	161	329
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	14 293
	Отложенные налоговые активы	1180	18 896	18 144	17 250
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	37 010	31 000
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>19 192</b>	<b>55 678</b>	<b>63 374</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	16 887	11 436	14 192
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	7 258	9 413	21 309
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	16 708	43 012	33 304
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 065	11 629	9 952
	Прочие оборотные активы	1260	215	289	261
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>48 133</b>	<b>75 779</b>	<b>79 018</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>67 326</b>	<b>131 457</b>	<b>142 392</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	240 220	240 220	240 220
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	5 509	5 509	5 509
	Резервный капитал	1360	259	259	259
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(183 611)	(115 581)	(107 137)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>62 376</b>	<b>130 407</b>	<b>138 850</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	4 750	810	3 398
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	199	240	143
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>4 949</b>	<b>1 049</b>	<b>3 542</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>67 326</b>	<b>131 457</b>	<b>142 392</b>

Руководитель

(подпись)

Пушкарь Сергей Сергеевич

агент (расшифровка подписи)



6 марта 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"</b>		<b>71757304</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>2310089161</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе</b>	по ОКВЭД	<b>68.31.11</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>СМЕШАННАЯ РОССИЙСКАЯ СОБСТВЕННОСТЬ С ДОЛЕЙ СОБСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>47</b>	<b>42</b>	
<b>ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ ОБЩЕСТВА</b>	<b>/</b>		<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	19 655	12 395
	Себестоимость продаж	2120	(16 375)	(10 811)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 280	1 584
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(10 489)	(11 061)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 209)	(9 477)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 239	2 771
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	5 834	20 621
	Прочие расходы	2350	(69 646)	(23 252)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(68 782)	(9 337)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(13 006)	(974)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	750	893
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(68 032)	(8 444)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	(68 032)	(8 444)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Пушкарь Сергей Сергеевич

(расшифровка подписи)



6 марта 2019 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2018
71757304		
2310089161		
68.31.11		
47	42	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

Организация Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

Организационно-правовая форма / форма собственности

**СМЕШАННАЯ РОССИЙСКАЯ  
СОБСТВЕННОСТЬ С ДОЛЕЙ  
СОБСТВЕННОСТИ  
СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ  
ОБЩЕСТВА / ОРГАНИЗАЦИИ**

по ОКOPФ / ОКФС

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 2016 г.	3100	240 220	-	5 509	259	(107 138)	138 850
Увеличение капитала - всего: за 2017 г.	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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 444)	(8 444)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(8 444)	(8 444)
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	X	X	X	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г. <u>За 2018 г.</u>	3200	240 220	-	5 509	259	(115 581)	130 407
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(68 032)	(68 032)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(68 032)	(68 032)
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	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	240 220	-	5 509	259	(183 611)	62 377



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	138 851	(8 444)	-	130 407
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	138 851	(8 444)	-	130 407
после корректировок					
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(107 137)	(8 444)	-	(115 581)
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(107 137)	(8 444)	-	(115 581)
после корректировок					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	62 376	130 407	138 850



Руководитель Сергей Сергеевич Пушкарёв (подпись) \* (расшифровка подписи)

6 марта 2019 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация **Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

**ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ  
ОБЩЕСТВА**

Единица измерения: в тыс. рублей

**Предоставление посреднических услуг при купле-продаже  
жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на  
договорной основе**

**СМЕШАННАЯ РОССИЙСКАЯ  
СОБСТВЕННОСТЬ С ДОЛЕЙ  
СОБСТВЕННОСТИ  
СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ**

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
71757304		
2310089161		
68.31.11		
47		42
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	42 571	46 593
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	19 623	12 987
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	3 481
	4114	-	-
прочие поступления	4119	22 948	30 125
Платежи - всего	4120	(47 485)	(39 849)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(17 904)	(3 778)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 850)	(5 188)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налоги и сборы	4125	(2 929)	(1 955)
займы выданные	4126	(20 212)	(28 677)
прочие платежи	4129	(1 590)	(251)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 914)	6 744
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	350	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	350	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(5 067)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(5 067)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	350	(5 067)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(4 564)	1 677
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	11 629	9 952
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	7 065	11 629
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Пушкарь Сергей Сергеевич

(расшифровка подписи)

6 марта 2019 г.



**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство" Форма по ОКУД \_\_\_\_\_ Дата (год, месяц, число) \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе по ОКВЭД \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности СМЕШАННАЯ РОССИЙСКАЯ СОБСТВЕННОСТЬ С ДОЛЕЙ СОБСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710006		
2018	12	31
71757304		
2310089161		
68.31.11		
47		42
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель Пушкар Сергей Сергеевич  
 (подпись) (подпись)



6 марта 2019 г.



## Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	261	362	502
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	36	161	329
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	14 293
Отложенные налоговые активы	1180	18 896	18 144	17 250
Прочие внеоборотные активы	1190	-	37 010	31 000
Запасы	1210	16 887	11 436	14 192
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	7 258	9 413	21 309
Финансовые вложения краткосрочные	1240	16 708	43 012	33 304
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 065	11 629	9 952
Прочие оборотные активы	1260	215	289	261
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>67 326</b>	<b>131 457</b>	<b>142 392</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	4 750	810	3 398
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	199	240	143
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>4 949</b>	<b>1 049</b>	<b>3 542</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>62 376</b>	<b>130 407</b>	<b>138 850</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.



**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	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года			Выбыло			Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации			
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2018г. за 2017г.	1 365 1 365	(1 003) (863)	- -	- -	(101) (140)	- -	1 365 1 365	(1 104) (1 003)	
в том числе:											
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания,	5101	за 2018г.	355	(355)	-	-	-	-	355	(355)	
наименование места происхождения товаров	5111	за 2017г.	355	(316)	-	-	(39)	-	355	(355)	
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102 5112	за 2018г. за 2017г.	1 010 1 010	(648) (547)	- -	- -	(101) (101)	- -	1 010 1 010	(749) (648)	

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:					
	5121	-	-	-	-

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5130	1	1	-
в том числе:				
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5131	1	1	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период			На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					первоначальная стоимость
НИОКР - всего	5140	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-

**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 2018г.	-	-	-	-	
	5170	за 2017г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2018г.	-	-	-	-	
	5171	за 2017г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2018г.	-	-	-	-	
	5190	за 2017г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2018г.	-	-	-	-	
	5191	за 2017г.	-	-	-	-	



Руководитель Пушкарёв Сергей Сергеевич  
 (подпись)  
 \* (расшифровка подписи)  
 ИНН 2310080000  
 РОССИЯ

6 марта 2019 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		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018г.	2 400	(2 240)	-	(521)	443	(47)	-	-	1 879	(1 843)
	5210	за 2017г.	2 400	(2 072)	-	-	-	(168)	-	-	2 400	(2 240)
в том числе: Сооружения	5201	за 2018г.	60	(22)	-	-	-	(2)	-	-	60	(24)
	5211	за 2017г.	60	(20)	-	-	-	(2)	-	-	60	(22)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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 2018г.	-	-	-	-	
	5250	за 2017г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2018г.	-	-	-	-	
	5251	за 2017г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-





**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 доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2017г.	14 293	-	-	14 293	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
предоставленные займы	5302	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2017г.	293	-	-	293	-	-	-	-	-	-
Вложения в уставный капитал	5303	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2017г.	14 000	-	-	14 000	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018г.	43 012	22 476	19 862	23 690	-	-	-	-	16 708	-
	5315	за 2017г.	33 304	-	57 316	47 608	-	-	-	-	43 012	-
в том числе:												
приобретение закладных	5306	за 2018г.	8 904	-	-	3 141	-	-	-	-	5 763	-
	5316	за 2017г.	13 796	-	163	5 055	-	-	-	-	8 904	-
предоставленные займы	5307	за 2018г.	11 632	-	19 862	20 549	-	-	-	-	10 945	-
	5317	за 2017г.	16 797	-	34 677	39 842	-	-	-	-	11 632	-
приобретение права по договорам долевого участия	5308	за 2018г.	22 476	22 476	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2017г.	2 710	-	22 476	2 710	-	-	-	-	22 476	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2018г.	43 012	22 476	19 862	23 690	-	-	-	-	16 708	-
	5310	за 2017г.	47 597	-	57 316	61 901	-	-	-	-	43 012	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель Пушкар Сергей Сергеевич  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)

6 марта 2019 г.

**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					
Запасы - всего	5400	за 2018г.	11 436	-	21 982	(16 531)	-	-	-	-	16 887	-
	5420	за 2017г.	14 192	-	8 458	(11 215)	-	X	-	X	11 436	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018г.	3	-	154	(156)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2017г.	2	-	404	(403)	-	-	-	-	3	-
Готовая продукция	5402	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018г.	11 433	-	21 829	(16 375)	-	-	-	-	16 887	-
	5423	за 2017г.	6 111	-	8 054	(2 733)	-	-	-	-	11 433	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2017г.	8 078	-	-	(8 078)	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
В том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
В том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Р. Пушкар (подпись)  
 (подпись)  
 Р. Пушкар (расшифровка подписи)

6 марта 2019 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		выбыло						перевод из		учтенная величина резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная величина резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	долго- в краткосрочную задолженность	дебиторской в кредиторскую задолженность	кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018г.	13 940	(4 527)	30 266	-	(27 147)	-	-	-	-	-	-	-	-	17 059	(9 801)
	5530	за 2017г.	24 466	(3 157)	37 924	-	(40 342)	-	(1 516)	-	-	-	-	-	-	13 940	(4 527)
в том числе:	5511	за 2018г.	1 804	(375)	2 374	-	(175)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 005	(332)
	5531	за 2017г.	10 704	(349)	12 626	-	(21 526)	-	(72)	-	-	-	-	-	-	1 804	(375)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2018г.	4 025	-	1 861	-	(1 871)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 015	(3 661)
	5532	за 2017г.	4 046	-	6 414	-	(6 435)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 025	-
Авансы выданные	5513	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2017г.	385	-	-	-	(385)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5514	за 2018г.	643	-	1 790	-	(1 790)	-	-	-	-	-	-	-	-	643	-
	5534	за 2017г.	614	-	3 359	-	(3 330)	-	-	-	-	-	-	-	-	643	-
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2018г.	7 468	(4 152)	24 241	-	(23 313)	-	-	-	-	-	-	-	-	8 396	(5 808)
	5535	за 2017г.	8 717	(2 812)	28 345	-	(29 549)	-	(2 723)	-	-	-	-	-	-	7 468	(4 152)
расчеты с разными дебиторами/кредиторами	5500	за 2018г.	13 940	(4 527)	30 266	-	(27 147)	-	-	-	-	-	-	-	-	17 059	(9 801)
	5520	за 2017г.	24 466	(3 157)	37 924	-	(40 342)	-	(1 516)	-	-	-	-	-	-	13 940	(4 527)
Итого																	

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	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				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018г.	810	4 244	-	(746)	-	-	10	432	4 750
	5580	за 2017г.	3 399	799	-	(3 338)	-	-	-	-	810
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018г.	156	4 117	-	(24)	-	-	-	-	4 249
	5581	за 2017г.	181	107	-	(132)	-	-	-	-	156
авансы полученные	5562	за 2018г.	10	-	-	(8)	-	-	-	-	2
	5582	за 2017г.	2 525	-	-	(2 515)	-	-	-	-	10
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018г.	609	74	-	(267)	-	-	-	-	417
	5583	за 2017г.	74	521	-	(110)	-	-	-	-	485
кредиты	5564	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2018г.	34	53	-	(447)	-	-	10	432	83
	5586	за 2017г.	619	171	-	(631)	-	-	-	-	159
	5567	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5560	за 2018г.	810	4 244	-	(746)	-	-	X	X	4 750
	5570	за 2017г.	3 399	799	-	(3 338)	-	-	X	X	810



**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
**Пушкарёв Сергей Сергеевич**  
 (расшифровка подписи)

6 марта 2019 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Материальные затраты	5610	148	403
Расходы на оплату труда	5620	5 152	5 175
Отчисления на социальные нужды	5630	1 542	1 561
Амортизация	5640	148	308
Прочие затраты	5650	3 498	3 614
Итого по элементам	5660	10 488	11 061
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	10 811
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(5 454)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	5 034	21 872

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель Пущкарев Сергей Сергеевич  
(подпись)  
Р.С. (идентификация подписи)

6 марта 2019 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	240	747	(672)	(116)	199
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	240	747	(672)	(116)	199



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Пушкарт Сергей Сергеевич**  
 (расшифровка подписи)

6 марта 2019 г.



**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	5800	51 086	55 579	72 654
в том числе:				
5801	5801	-	-	-
5810	5810	-	-	-
Выданные - всего				
в том числе:				
5811	5811	-	-	-



Руководитель Пушкар Сергей Сергеевич  
(подпись) \* ИНН 2310000151 (расшифровка подписи)

6 марта 2019 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2018г.		за 2017г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2018г.	5910	-	-	-	-
за 2017г.	5920	-	-	-	-
за 2018г.	5911	-	-	-	-
за 2017г.	5921	-	-	-	-



Руководитель Пушкарь Сергей Сергеевич  
(подпись) \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

6 марта 2019 г.

24

**Пояснения  
к Бухгалтерскому балансу и  
Отчету о финансовых результатах  
АО «Кубанское ипотечное агентство»  
за 2018 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «КИА» за 2018 года, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации



## **10. Общая характеристика Общества и основных направлений деятельности**

Акционерное общество «Кубанское ипотечное агентство» зарегистрировано Инспекцией МНС России № 2 по г. Краснодару 24 декабря 2003 года за основным государственным регистрационным номером 1032305710029.

Полное фирменное наименование Общества на русском языке - Акционерное общество «Кубанское ипотечное агентство».

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: АО «Кубанское ипотечное агентство», АО «КИА».

Местонахождение (почтовый адрес) Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство»: 350002, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, 106.

### **Виды деятельности Общества, согласно Уставу АО «КИА» (ред. от 01.11.2013г.):**

- Предоставление займов непосредственно физическим лицам;
- оказание агентских услуг;
- осуществление девелоперских функций;
- оказание технической и консультационной помощи участникам рынка ипотечного жилищного кредитования;
- реализация программ ипотечного жилищного кредитования;
- осуществление функций заказчика при строительстве нового жилья;
- привлечение дополнительных источников финансирования в жилищное строительство;
- направление собственных средств и привлеченных инвестиционных ресурсов на рефинансирование кредитных и иных организаций путем приобретения прав требования по ипотечным кредитам и займам, покупки закладных;
- долевое участие в строительстве, приобретение долей в строительстве жилых домов и квартир;
- купля-продажа и сдача внаем жилых домов и квартир, оказание риэлторских услуг организациям и гражданам;
- снабженческо-сбытовая деятельность;
- сдача имущества в аренду;
- иная деятельность, не запрещенная законодательством РФ.

### **Основной вид экономической деятельности Общества, согласно кодам ОКВЭД:**

**68.31.11** Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

### **Дополнительные виды экономической деятельности Общества, согласно кодам ОКВЭД:**

**68.31.12** Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

**68.31.21** Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

**69.10** Деятельность в области права

**70.22** Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

**73.20.1** Исследование конъюнктуры рынка

Эта группировка включает:

- изучение потенциальных возможностей рынка, приемлемости продукции, осведомленности о ней и покупательских привычках потребителей в целях продвижения товара и разработки новых видов продукции, включая статистический анализ результатов

**66.19** Деятельность вспомогательная прочая в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения

Эта группировка включает:

все виды деятельности, являющиеся вспомогательными по отношению к финансовому посредничеству, не включенные в другие группировки.

На 31.12.2017 г. уставный капитал Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» составляет **240 220 260 (двести сорок миллионов двести двадцать тысяч двести шестьдесят) рублей** и разделен на **24 022 026 (двадцать четыре миллиона двадцать две тысячи двадцать шесть)** штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 (десять) рублей каждая.

Распределение акций АО «КИА» на 31.12.2018 года представлено в следующей Таблице №1:

Таблица 1

Наименование	Количество акций, штук	Доля в уставном капитале, %
Краснодарский край в лице краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края»	23 532 026	97,96
ОАО «Краснодарстрой»	100 000	0,42
ООО «Строительно-инвестиционная корпорация «Девелопмент-Юг»	70 000	0,29
ПАО "Крайинвестбанк" г. Краснодар	220 000	0,91
ООО "Кубанская корпорация жилищного строительства"	100 000	0,42
<b>Итого:</b>	<b>24 022 026</b>	<b>100,0</b>

**Список аффилированных лиц Общества на 31.12.2018 г.**

Список аффилированных лиц Общества на 31.12.2018 года представлен в следующей Таблице №2:

Таблица №2

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или места жительства физического лица (указывается только согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Вединеев Виталий Геннадьевич	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	29.06.2018	-	-
2	Шабанова Татьяна Валерьевна	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	29.06.2018	-	-
3	Добедченков Алексей Викторович	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	29.06.2018	-	-
4	Видинеев Виталий Геннадьевич	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	29.06.2018	-	-
5	Пронина Наталья Григорьевна	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	29.06.2018	-	-
	Мелицкая Наталья Александровна	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	29.06.2018	-	-



			директоров акционерного общества			
6	Пушкарь Сергей Сергеевич	г. Краснодар	Лицо выполняет функции единоличного исполнительного органа общества	29.06.2018	-	-
7	Краснодарский край в лице краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края»	РФ, Краснодарский край, Краснодар, ул. Красная, 176	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 % голосующих акций общества	21.11.2013*	97,9602	97,9602

\* Указана наиболее из ранних дат, на которую Обществу стало известно об указанных основаниях

### Информация по отчетным сегментам

Отчетные сегменты в АО «Кубанское ипотечное агентство отсутствуют».

### Информация об аудиторе

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента, утвержден на годовом общем собрании акционеров 05.07.2017 года.

#### Общие сведения об аудиторской фирме:

<b>Организационно-правовая форма и наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская группа «Ваш СоветникЪ»
<b>Место нахождения</b>	Юридический адрес: РФ, 350015, г. Краснодар, ул. Красная, 154, 4 этаж Фактический адрес: РФ, 350015, г. Краснодар, ул. Красная, 154, 4 этаж
<b>Телефон (факс)</b>	(861) 2-747-333, 2-747-444
<b>Государственная регистрация</b>	Свидетельство о государственной регистрации от 10.09.1997 г. серия № 7193, номер в реестре РФ 1022301307173 Регистрационная палата г. Краснодара
<b>Членство в саморегулируемой организации аудиторов</b>	Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (Выписка из реестра от 08.12.2016 года №1952-Ю/16)
<b>ОГРН</b>	1112310003992
<b>ОРНЗ</b>	11606068708
<b>ИНН</b>	2310155865
<b>КПП</b>	231001001
<b>Банковские реквизиты</b>	р/с 40702810330090001608 Филиал «Южный» (АО) «Банк Интеза» в г.Ростове-на-Дону, к/с 30101810900000000266, БИК 046027266
<b>ОКВЭД</b>	74.12.20
<b>ОКПО</b>	34974311
<b>Руководитель организации</b>	Управляющий партнер – Гладкий Федор Владимирович

## 11. Организация бухгалтерского учета в АО «КИА»

### Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями системы нормативных документов, регулирующих бухгалтерский учет в Российской Федерации.



## **I. Общие положения**

1.1. Учетная политика АО «Кубанское ипотечное агентство» (далее - Агентство) является элементом системы нормативного регулирования бухгалтерского учета и применяется с учетом других положений по бухгалтерскому учету по мере их утверждения и опубликования.

1.2. Агентство является самостоятельным юридическим лицом. Агентство имеет самостоятельный баланс и собственное имущество, учитываемое обособленно от арендованного.

1.3. Отчетным годом считается период с 1 января по 31 декабря включительно.

## **II. Формирование учетной политики**

2.1. Учетная политика Агентства основывается на следующем:

2.1.1. Имущество и обязательства Агентства существуют обособленно от имущества и обязательств ее учредителей;

2.1.2. Агентство будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

2.1.3. Выбранная Агентством учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

2.1.4. Факты хозяйственной деятельности Агентства относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (принцип временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

2.2. Агентство использует в учетной политике:

- Принцип полноты учета;
- Принцип осмотрительности;
- Принцип приоритета содержания перед формой;
- Принцип непротиворечивости;
- Принцип рациональности учета.

## **III. Раскрытие учетной политики**

3.1. Организация бухгалтерского учета

3.1.1. Ответственность за организацию учета в Агентстве, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор Агентства;

3.1.2. Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой Агентства, возглавляемой главным бухгалтером, и подчиняется генеральному директору;

3.1.3. Главный бухгалтер или лицо, исполняющее его функции, несет ответственность за соблюдение общих методологических принципов бухгалтерского учета. Основные функции состоят в обеспечении контроля и отражения на счетах бухгалтерского учета всех осуществляемых хозяйственных операций, представлении оперативной информации, составление в установленные сроки бухгалтерской отчетности;

3.1.4. Главный бухгалтер Агентства подписывает совместно с генеральным директором, уполномоченными заместителями генерального директора документы, служащие основанием для приема и выдачи товарно-материальных и денежных ценностей, а так же расчетных кредитных и финансовых обязательств. Без подписи главного бухгалтера эти документы считаются недействительными и к исполнению не принимаются;

3.1.5. Главному бухгалтеру запрещается принимать к исполнению документы, противоречащие законодательству и нарушающие договорную и финансовую дисциплину;

3.1.6. В случае разногласий между генеральным директором Агентства и главным бухгалтером по осуществлению отдельных хозяйственных операций первичные документы принимаются к исполнению с письменного распоряжения генерального директора Агентства;

3.1.7. Лица, обеспечивающие выполнение хозяйственных операций, обязаны своевременно представлять все первичные документы (договоры, доверенности, счета, накладные и т.д.) надлежаще оформленные от сторонних организаций в сроки, оговоренные в Графике документооборота первичных учетных документов;

3.1.8. Первичные документы, подлежащие передаче сторонним организациям при осуществлении хозяйственных операций, выписываются во время совершения хозяйственной операции или сразу же после ее окончания.

3.2. Бухгалтерская отчетность

3.2.1. Информация, содержащаяся в бухгалтерской отчетности, основывается на данных синтетического и аналитического учета;

3.3. Рабочий план счетов

3.3.1. Бухгалтерский учет в Агентстве осуществляется на основании утвержденного рабочего плана счетов разработанного на основании типового Плана счетов бухгалтерского учета



финансово - хозяйственной деятельности предприятий и инструкции по его применению, утвержденных приказом МФ РФ от 31.10.2000 года №94н.

3.3.2. Аналитический учет осуществляется по номенклатуре объектов и их кодовых обозначений.

3.4. Документирование хозяйственных операций

3.4.1. Все хозяйственные операции, проводимые Агентством, оформляются оправдательными документами. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет;

Требования главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций и предоставлению в бухгалтерию документов и сведений обязательны для всех работников Агентства;

3.4.2. Агентство ведет бухгалтерский учет с помощью программы «1С: Предприятие» используя формы регистров, которые предусмотрены в данной программе.

Перечень документов используемых программно «1С: Предприятие»:

- Счет на оплату
- Доверенность
- Акт списания товарно-материальных ценностей
- Акт о замене запасных частей
- Дефектная ведомость
- Товарная накладная
- Акт о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений)
- Акт о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств
- Накладная на внутреннее перемещение объектов основных средств
- Акты сверки взаиморасчетов

Хозяйственные операции отражаются в регистрах бухгалтерского учета в хронологической последовательности и группируются по соответствующим счетам бухгалтерского учета.

При оформлении первичной учетной документации по учету труда и его оплаты и первичных кассовых документов используются унифицированные формы документов, утвержденные Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. N 402-ФЗ и Постановлением от 5.01.2004 г. N 1, Постановлением от 18.08.1998 г. N 88;

Агентство также использует самостоятельно разработанные формы документов, утвержденные Генеральным директором.

3.4.3. Все первичные учетные документы, подтверждающие факты хозяйственных операций, оформляются на русском языке. Первичные учетные документы, составленные на иных языках, должны иметь построчный перевод на русский язык.

3.4.4. Учетная политика Агентства утверждена приказом Генерального директора № 02-10/38 от 29.12.2017 года.

3.4.5. Внутренний контроль в Агентстве осуществляется в соответствии с Положением «О службе внутреннего контроля и управления рисками», утвержденном Генеральным директором АО «КИА» от 14.05.2012 года (рег. №161), с учетом изменений №ИЗ/002-ПЛП/15 утвержденных ВРИО Генерального директора от 02.10.2017 года.

#### **IV. Методология учетной политики**

4.1. Оценка имущества осуществляется:

- приобретенного за плату, осуществляется в Агентстве путем суммирования фактически произведенных затрат на его покупку;
- имущества, полученного безвозмездно - по рыночной стоимости на дату оприходования;
- имущества, полученного в обмен на другое имущество, отличное от денежных средств - по стоимости обмениваемого имущества.

4.2. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в фактических суммах с указанием копеек.

4.3. Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Агентстве проводится инвентаризация имущества и обязательств в порядке и сроки, определяемые генеральным директором в приказе "О порядке и сроках проведения инвентаризации имущества и обязательств» за исключением случаев, когда проведение инвентаризации обязательно.

4.3.1. Для проведения инвентаризации создается инвентаризационная комиссия. Перед составлением годового бухгалтерской отчетности проводится инвентаризация статей баланса в следующие сроки:

- основные средства и нематериальные активы, здания, сооружения - 1 раз в 3 года;
- МПЗ - не позднее 31 декабря отчетного года;
- расчеты с дебиторами и кредиторами – не позднее 01 января года, следующего за отчетным периодом;
- денежных средств на счетах – на 01 января года, следующего за отчетным периодом;



- прочих финансовых вложений – ежегодно, по состоянию на 01 января года, следующего за отчетным периодом.

## **V. Учетная политика для целей бухгалтерского учета**

### **5.1. Учет основных средств**

5.1.1. При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- использование при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд Агентства;
- использование в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев;
- Агентством не предполагается последующая перепродажа данных активов;
- стоимость основного средства 40 000 руб. и более;
- способность приносить Агентству экономические выгоды (доход) в будущем.

Сроком полезного использования является период, в течение которого использование объекта основных средств, приносит доход Агентству;

5.1.2. Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект;

5.1.3. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Агентства на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением возмещаемых налогов. Фактическими затратами приобретение, сооружение основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику;
- суммы, уплачиваемые организациям за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением основных средств;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением объекта основных средств;

5.1.4. Не включаются в фактические затраты на приобретение, сооружение или изготовление основных средств общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств;

5.1.5. Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования объектов основных средств, включения части налога на добавленную стоимость в части деятельности, не облагаемой НДС;

5.1.6. Стоимость основных средств Агентства погашается путем начисления амортизации в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом. Годовая сумма амортизационных отчислений определяется исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта;

5.1.7. Затраты на ремонт основных средств включаются в себестоимость текущего отчетного периода в сумме фактических затрат;

5.1.8. Обязанности по организации контроля над движением и использованием основных средств в Агентстве возложены на материально-ответственные лица.

### **5.2. Учет финансовых вложений**

5.2.1. Для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Агентства на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- переход к Агентству финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности Общества, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Агентству экономические выгоды в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью, в результате его обмена, использования при погашении обязательств Агентства, и т.п.);

5.2.2. К финансовым вложениям относятся: государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные другим организациям и физическим лицам займы, депозитные вклады в кредитных организациях, закладные с ипотечным покрытием.



5.2.3. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Агентства на их приобретение;

Поступление финансовых вложений (приобретение закладных, предоставление займов, уступка прав требования по договорам долевого участия) отражается записями по счетам:

дебет 58 (58.02, 58.03, 58.04, 58.05) – кредит 76 (76.06, 76.09)

Выбытие финансовых вложений (рефинансирование закладных, погашение основного долга), отражается записями по счетам:

дебет 76.06 (76.09) – кредит 58 (58.02, 58.03, 58.04, 58.05)

Отражение финансового результата от выбытия закладных (превышение стоимости реализации над стоимостью приобретения) отражается записями по счетам:

дебет 76.06 – кредит 91.01

5.2.4. Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Приобретение данного вида активов отражается записью по дебету счета 58 «Финансовые вложения» (субсчет соответствующего вида ценных бумаг, финансовых вложений) в момент перехода права собственности на ценные бумаги, которое подтверждается для не эмиссионных ценных бумаг (векселя, закладной) – актом приемки-передачи.

5.2.5. Начисление дохода по финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость (закладные, предоставленные займы, векселя):

- по векселям – в сумме процентов (дисконта) в соответствии с условиями их выпуска или передачи (покупки);
- по закладным и предоставленным займам – ежемесячно, на сумму начисленных процентов за пользование заемными средствами.

Начисление дохода по закладным, предоставленным займам отражается записями по счетам:

дебет 76.09 (73.01) - кредит 91.01

Аналитический учет ведется по первоначальному кредитору, закладным, заемщикам.

5.2.6. Агентство не создает резерв под обесценение финансовых вложений.

5.2.7. Метод списания финансовых вложений предусмотрен по первоначальной стоимости финансового вложения с учетом уменьшенного основного долга по данным бухгалтерского учета на дату списания.

### 5.3. Учет нематериальных активов

5.3.1. При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных необходимо единовременное выполнение следующих условий:

- отсутствие материально-вещественной (физической) структуры;
- возможность идентификации (выделения, отделения) от другого имущества;
- использование в производстве продукции, при выполнении работ и оказании услуг либо для управленческих нужд;
- использование в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев;
- не предполагается дальнейшая перепродажа данного имущества;
- способность приносить экономические выгоды (доход) в будущем;
- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование самого актива и исключительного права у Агентства на результаты, интеллектуальной деятельности (патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор уступки (приобретения) патента, товарного знака и т.п.);

5.3.2. Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов, приобретаемых за плату, определяется как сумма фактических расходов на приобретение, за исключением возмещаемых налогов;

5.3.3. Амортизация нематериальных активов производится линейным способом в течение всего срока полезного использования. Срок полезного использования определяется Агентством при принятии объекта к учету и устанавливается:

- на основании первичных учетных документов по приобретению нематериального актива, его существу и характеристик;



- по нематериальным активам, по которым невозможно определить срок полезного использования, нормы амортизационных отчислений устанавливаются в течение 10 лет (но не более срока деятельности Агентства);
- сумма начисленной амортизации отражается на отдельном счете 05 "Амортизация нематериальных активов".

#### 5.4. Учет внеоборотных активов

5.4.1. К незавершенным капитальным вложениям относятся не оформленные актами приемки-передачи основных средств и иными документами (включая документы, подтверждающие государственную регистрацию объектов недвижимости в установленных законодательством случаях) затраты на строительные-монтажные работы и прочие капитальные работы и затраты (проектно-изыскательские, геологоразведочные и др.);

5.4.2. Незавершенные капитальные вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам,

#### 5.5. Учет материалов

5.5.1. Материалы, топливо, комплектующие изделия, запасные части, и другие материальные ресурсы отражаются в бухгалтерском балансе по их фактической себестоимости. Фактическая себестоимость материальных ресурсов определяется исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение;

5.5.2. Учет материально-производственных запасов ведется с применением счета 10 «Материалы».

Методология списания предусмотрен в Агентстве по средней себестоимости единицы ТМЦ.

#### 5.6. Учет доходов

5.6.1. Доходы Агентства подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы, отличные от доходов по обычным видам деятельности, считаются прочими поступлениями.

5.6.2. Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Агентство имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Агентства;
- работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены, в связи с этой операцией, могут быть определены.

5.6.3. Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Агентства признается кредиторская задолженность, а не выручка,

5.7. Признание расходов в бухгалтерском учете. Группировка затрат

5.7.1. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности);

5.7.2. Расходы Агентства в зависимости от их характера, условий осуществления и направлении деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением работ и оказанием услуг.

5.7.3. Расходы признаются:

- с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов);
- путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем;
- по расходам, признанным в отчетном периоде, когда по ним становится определенным неполучение экономических выгод (доходов) или поступление активов (ПБУ 10/99 "Расходы организации, утвержденное приказом Минфина РФ от 6 мая 1999г. № 33н);

5.7.4. Расходы, связанные с ведением хозяйственной деятельности, управлением и иные расходы, связанные с осуществлением деятельности Агентства, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с ежемесячным списанием на счет 90.08 «Управленческие расходы»;



5.7.5. Прочие расходы, в том числе расходы, связанные с выбытием финансовых вложений, основных средств и прочего имущества Агентства, отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

#### 5.8. Учет расчетов

5.8.1. Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию ведется в соответствии с Приказом от 06.10.2008г. №107н Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» (ПБУ 15/2008) и отражается в учете обособленно сумм основного долга и начисленных процентов;

5.8.2. Дебиторская задолженность, отраженная в бухгалтерском учете на конец отчетного периода, может быть скорректирована, в случае наступления события после отчетной даты, существенно влияющего на суждение об оценке размера задолженности и реальности ее для взыскания;

5.8.3. Дебиторская и депонентская задолженность, по которой срок исковой давности истек, списывается на финансовый результат деятельности Агентства по решению Генерального директора, оформленному в установленном порядке;

5.8.4. Расчеты с персоналом по оплате труда производятся не реже двух раз в месяц. Срок выдачи заработной платы устанавливается 3 и 18 числа каждого месяца.

#### 5.9. Учет расходов будущих периодов

5.9.1 Затраты, произведенные Агентством в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида;

5.9.2. В Агентстве к расходам будущих периодов относятся:

- получение нематериальных активов, исключительные права на которые остались за продавцом (лицензиаром). Получатель (он же лицензиат) должен отразить разовый платеж за право пользования объектом НМА в составе расходов будущих периодов и списывать в течение срока действия соответствующего договора.

Стоимость этих затрат подлежит равномерному списанию в уменьшение налогооблагаемой базы с учетом сроков, указанных в лицензиях, договорах.

#### 5.10. Учет резервов

5.10.1. Агентство не создает резервы:

- на ремонт основных средств;
- предстоящих расходов и платежей;
- под обесценение финансовых вложений.

5.10.2. Агентство создает резервы в конце отчетного периода:

- по сомнительным долгам в размере 50% суммы задолженности, признанной сомнительной;
- по безнадежным долгам в размере 100% суммы задолженности, признанной безнадежной;
- на оплату отпусков в размере 100% сумм, исчисленных исходя из количества дней неиспользованного отпуска сотрудниками.

#### 5.11. Учет капитала и прибыли

5.11.1. Величина уставного капитала Агентства отражается в учете и отчетности в соответствии с текущей редакцией Устава Агентства, зарегистрированной уполномоченным государственным органом. Отражение увеличения или уменьшения уставного капитала в бухгалтерском учете и отчетности производится после внесения соответствующих изменений в учредительные документы Агентства;

5.11.2. Сумма чистой прибыли отчетного года списывается заключительными оборотами декабря в кредит счета 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в корреспонденции со счетом 99 "Прибыли и убытки". Сумма чистого убытка отчетного года списывается заключительными оборотами декабря в дебет счета 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в корреспонденции со счетом 99 "Прибыли и убытки". Использование нераспределенной прибыли в отчетном периоде возможно только по решению уполномоченного органа Агентства, определенного Уставом. Периодичность и порядок распределения дивидендов определяется на основании решения учредителей Агентства;

5.11.3. Ведение операций по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» осуществляет главный бухгалтер. Общий контроль за исполнением норм данного ПБУ и составление отчетности закрепляется за главным бухгалтером. Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

5.11.4. Временные разницы в зависимости от характера их влияния на налогооблагаемую прибыль (убыток) подразделяются на:

- вычитаемые временные разницы;
- налогооблагаемые временные разницы.



Постоянные разницы, вычитаемые временные разницы и налогооблагаемые временные разницы отчетного периода отражаются в бухгалтерском учете обособленно (в аналитическом учете соответствующего счета учета активов и обязательств, в оценке которых возникли разницы).

5.11.5. Учет постоянных налоговых активов и обязательств ведется Агентством на отдельном субсчете счета 99 «Прибыли и убытки». К счету 99 «Прибыли и убытки» открываются дополнительные субсчета:

- «Условный доход по налогу на прибыль»;
- «Условный расход по налогу на прибыль».

Учет отложенного налогового актива – на счете 09 «Отложенные налоговые активы», отложенного налогового обязательства – на счете 77 «Отложенные налоговые обязательства».

5.11.6. В случае выбытия актива или обязательства, по которому не погашен отложенный налоговый актив или обязательство, накопленные на момент выбытия сальдо по счетам 09 и 77 списываются на счет 99 «Прибыли и убытки»;

5.11.7. По убытку, который Агентство получило в конкретном отчетном периоде, ведется отдельный учет, поскольку законодательством ограничен срок его возможного использования для уменьшения прибыли последующих периодов.

## **12. Учетная политика для целей налогообложения на 2018 год**

### **I. Общие положения**

1.1. Настоящая учетная политика разработана в соответствии с требованиями Налогового кодекса РФ. Целью налогового учета Агентства признается формирование полной и достоверной информации о порядке учета для целей налогообложения хозяйственных операций, осуществленных в течение отчетного (налогового) периода, а также обеспечение информацией внутренних и внешних пользователей для контроля над правильностью исчисления, полнотой и своевременностью исчисления и уплаты в бюджет налогов.

1.2. Под налоговым учетом понимается система обобщения информации для определения налоговой базы по определенному налогу на основе данных первичных документов, сгруппированных в соответствии с порядком, предусмотренным соответствующей главой Налогового кодекса РФ и (или) иным актом законодательства о налогах и сборах, определяющим порядок исчисления конкретного налога.

1.3. Настоящая учетная политика является документом, отражающим специфику способов ведения налогового учета и исчисления налогов и уплаты налогов в случаях, когда:

- налоговое законодательство содержит положения, позволяющие сделать выбор из нескольких вариантов, предусмотренных законодательством и прямо не предусмотренных законодательством, но не противоречащих ему;
- налоговое законодательство содержит лишь общие положения, но не содержит конкретных способов ведения налогового учета или порядка исчисления и уплаты налогов;
- налоговое законодательство содержит неясные или неоднозначные или противоречивые нормы или неустраняемые сомнения;
- налоговое законодательство любым иным образом делает возможным (или не запрещает) применение налогоплательщиком способов учета, установленных учетной политикой.

1.4. Настоящий документ разработан в соответствии с общими положениями об основных началах законодательства о налогах и сборах, установленными Налоговым кодексом РФ и на основании иных актов действующего законодательства.

1.5. Правила ведения налогового учета, определенные в учетной политике для целей налогообложения, остаются неизменными в течение всего налогового периода. Исключением могут быть лишь те ситуации, когда внесение изменений в порядок ведения налогового учета допускается Налоговым кодексом РФ. Любые изменения и дополнения в настоящую учетную политику вносятся приказом по Агентству и доводятся до всех подразделений Агентства, задействованных в формировании налогового учета.

1.6. При начале осуществления новых видов деятельности Агентство обязано определить и прописать в учетной политике для целей налогообложения принципы и порядок отражения для целей налогообложения этих видов деятельности.

### **II. Учетная политика в целях налогового учета по налогу на прибыль на 2018 г**

#### **2.1. Учет основных средств**

##### **2.1.1. Состав основных средств**

- В составе основных средств учитываются объекты, соответствующие требованиям статей 256 и 257 Налогового кодекса РФ, срок эксплуатации которых превышает 12 месяцев. Объекты, вводимые в эксплуатацию в 2016 году, учитываются в качестве основных средств, по которым начисляется амортизация, только если их первоначальная стоимость превышает 100 000 рублей.



- Основание: статья 257 Налогового кодекса РФ.
- 2.1.2.Метод начисления амортизации
  - Для начисления амортизации по всем основным средствам используется линейный метод.
  - Основание: статья 259 Налогового кодекса РФ (п. 1, 3).
- 2.1.3.Амортизационная премия
  - При вводе основного средства в эксплуатацию или его дооборудовании (достройке, дооборудовании, реконструкции, модернизации, техническом перевооружении, частичной ликвидации) не применяется.
  - Основание: статья 259 Налогового кодекса РФ (п. 1.1).
- 2.1.4.Повышенные коэффициенты амортизации
  - Повышенные коэффициенты амортизации основных средств не применяются.
  - Основание: статья 259 Налогового кодекса РФ (п. 7, 8).
- 2.1.5.Пониженные коэффициенты амортизации
  - Необязательные пониженные коэффициенты амортизации основных средств не применяются.
  - Основание: статья 259 Налогового кодекса РФ (п. 10).
- 2.1.6.Амортизация по объектам, состоящим из отдельных частей
  - При формировании стоимости основных средств, состоящих из отдельных частей с разным сроком полезного использования, все части учитываются в составе общего объекта.
  - Основание: статья 257 Налогового кодекса РФ (п. 1).
- 2.2. Учет нематериальных активов
  - 2.2.1.Состав нематериальных активов
    - В составе нематериальных активов учитываются объекты, соответствующие требованиям статьи 256 и пункта 3 статьи 257 Налогового кодекса РФ, срок эксплуатации которых превышает один год.
    - Основание: статья 257 Налогового кодекса РФ (п. 3).
  - 2.2.2.Метод начисления амортизации
    - Для начисления амортизации по всем нематериальным активам используется линейный метод.
    - Основание: статья 259 Налогового кодекса РФ (п. 1, 3).
- 2.3.Учет товарно-материальных ценностей
  - 2.3.1.Метод определения величины материальных расходов
    - Для определения размера материальных расходов (метод списания) стоимость сырья и материалов, используемых в деятельности Агентства, определяется по средней себестоимости единицы запасов.
    - Основание: статья 254 Налогового кодекса РФ (п. 8).
- 2.4.Учет процентов по заемным средствам
  - 2.4.1.Проценты по заемным средствам
    - Признаются в налоговом учете на конец отчетного (налогового) периода исходя из фактической ставки, предусмотренной условиями сделки.
    - Основание: статья 269 Налогового кодекса РФ.
- 2.5.Учет прочих доходов и расходов
  - 2.5.1.Доходы и расходы от сдачи имущества в аренду
    - Доходы и расходы от сдачи имущества в аренду считаются внереализационными доходами и расходами.
    - Основание: статья 250 Налогового кодекса РФ (абз. 2 подп. 4).
  - 2.5.2.Стоимость выбывающих ценных бумаг
    - При реализации либо ином выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по стоимости единицы (суммы основного долга на дату выбытия).
    - Основание: статья 280 Налогового кодекса РФ (п. 9).
  - 2.5.3.Расходы на приобретение права на земельные участки
    - Расходы на приобретение права на земельные участки списываются равномерно в течение 5 лет.
    - Основание: статья 264.1 Налогового кодекса РФ (п. 3).
  - 2.5.4.Учет нормируемых расходов
    - Установить, что нормируемые расходы включаются в затраты, учитываемые при налогообложении, по максимальным нормативам, установленным Налоговым кодексом РФ. В частности, представительские расходы включаются в состав прочих расходов в той части, которая составляет до 4 процентов включительно от расходов Агентства на оплату труда. Расходы на рекламу полностью включаются в затраты – в части ненормируемых сумм. Нормируемые расходы на рекламу включаются в затраты в той части, которая составляет до 1 процента включительно выручки от реализации, определяемой в соответствии со статьей 249 Налогового кодекса РФ.
    - Основание: статья 264 Налогового кодекса РФ.



- 2.6. Порядок признания доходов и расходов и исчисления налога и сдачи отчетности
- 2.6.1. Периодичность сдачи отчетности по налогу
- Отчетным периодом по налогу на прибыль организаций являются первый квартал, полугодие, девять месяцев, календарный год.
  - Основание: статья 285 (п. 2), статья 289 Налогового кодекса РФ (п. 1).
- 2.6.2. Порядок начисления авансовых платежей
- Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала. Налог, который следует уплатить по итогам отчетного квартала, определяется исходя из фактической прибыли за отчетный (налоговый) период.
  - Основание: статья 286 Налогового кодекса РФ (п. 2).
- 2.6.3. Метод признания доходов и расходов
- Доходы и расходы признаются методом начисления.
  - Основание: статьи 271 и 272 Налогового кодекса РФ.
- 2.6.4. Порядок ведения налогового учета
- Налоговый учет ведется на основе бухгалтерских регистров, дополняемых по мере необходимости с учетом вносимых корректировок произведенных в бухгалтерском учете.
  - Основание: статья 313 Налогового кодекса РФ.

### III. Учетная политика в целях учета налога на добавленную стоимость

3.1. Раздельный учет операций, облагаемых налогом по разным ставкам, и необлагаемых операций

3.1.1. Метод ведения раздельного учета

• Раздельный учет НДС по операциям, облагаемым налогом по ставкам 10 и 18 процентов, а также по операциям, освобожденным от налога, ведется в регистрах бухгалтерского и налогового учета.

• Основание: статьи 153 (п. 1), 166 Налогового кодекса РФ.

3.1.2. Метод расчета суммы налога, подлежащей вычету

• По товарам (работам, услугам), используемым и в облагаемых, и не облагаемых НДС операциях, сумма вычета определяется пропорционально стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за отчетный квартал и облагаемых НДС, в общей стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за отчетный квартал.

• Основание: статья 170 Налогового кодекса РФ (п. 4).

3.1.3. База для распределения НДС

• По облагаемым НДС операциям – облагаемая выручка без НДС в налоговом периоде и выручка от переуступки прав требования по данным бухгалтерского учета.

• По необлагаемым операциям – сумма начисленных процентов по кредитам и займам в налоговом периоде и выручка от реализации объектов недвижимости по данным бухгалтерского учета.

3.1.4. Другие элементы учетной политики по НДС

- Способ регистрации счетов-фактур с частичными вычетами
- Если к вычету предъявляется лишь часть НДС по счету-фактуре, в книге покупок регистрируется лишь вычитаемый налог, определяемый по счету-фактуре или расчету.
- Основание: статья 172 Налогового кодекса РФ.

## 13. Раскрытие существенной информации

### 13.1. Нематериальные активы (строка 1110 Бухгалтерского баланса)

По данным бухгалтерского учета в целом по Обществу по состоянию на 31.12.2018 года числятся следующие нематериальные активы, непосредственно используемые в деятельности:

№ п/п	Наименование НМА	Основание постановки на учет в качестве НМА	Остаточная стоимость НМА по состоянию на 31.12.2018 (руб.)
1.	Программа 1С:Ипотека	Приказ от 22.07.2011г. №02-10/53/1. Программный комплекс «1С:Ипотека» разработан для комплексной автоматизации процесса жилищного ипотечного кредитования.	260 903
2.	Фирменный стиль ОАО "КИА"	Приказ от 26.12.2008 г Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 368679 от 26.12.2008г.	0
ИТОГО:			260 903



В течение 2018 года переоценка НМА не проводилась, убытков от обесценения НМА Общество не отражало.

### 13.2. Результаты исследований и разработок (строка 1120 Бухгалтерского баланса)

В течении отчетного периода Обществом не производились расходы на НИОКР.

### 13.3. Доходные вложения в материальные ценности (строка 1140 Бухгалтерского баланса)

В течение отчетного периода Обществом не осуществлялись доходные вложения в материальные ценности.

### 13.4. Основные средства (стр.1150 Бухгалтерского баланса)

Расшифровка основных средств Общества по состоянию на 31.12.2018 г. по группам:

№	Наименование группы основных средств	Сроки полезного использования	Восстановительная стоимость на 31.12.2017 г. (тыс. руб.)	Остаточная стоимость (тыс. руб.)	в % к итогу
				31.12.2017 г.	31.12.2017 г.
1.	Автомобили	60 мес	0	0	0
2.	Оргтехника	60 мес	0	0	0
3.	Прочие	12 мес	0	36	100
				36	100

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2017 г. составляла 161тыс. руб., на 31.12.2018 г. - 36 тыс. руб.

### 13.5. Отложенные налоговые активы (строка 1180 Бухгалтерского баланса)

В соответствии с ПБУ 18/02 в аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов, в оценке которых возникла временная разница.

№	Виды активов	Остаток на начало	Убыток текущего года	Погашение	тыс. руб.
					Остаток на 31.12.2018 г.
1	Убыток по итогам 2015 года ** (на 31.12.2016 г.)	15 373	1 877	0	17 250
2	Убыток по итогам 2017 года **	17 250	894	0	18 144
3	Убыток по итогам 2018 года***	18 144	752	0	18 896

Таким образом, по состоянию на 31.12.2018 г. у Общества остался остаток не зачтенного убытка по налогу на прибыль по итогам 2018 года в размере 18 896 тыс. руб.

### 13.6. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Бухгалтерского баланса)

В составе «Прочих внеоборотных активов» Общество отражает:

Наименование	Сумма (тыс. руб.)
Строительство недвижимого имущества	0
ИТОГО:	0

### 13.7. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение, их величина на конец года составляет 16 887 тыс. руб. Резерв под снижение стоимости

материальных ценностей, которые морально устарели или частично потеряли свое первоначальное качество, на конец отчетного периода не создавался. По состоянию на 31.12.2018 года Общество не передавало в залог какие-либо товарно-материальные ценности.

### 13.8. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

#### 13.8.1. Дебиторская задолженность

Основным видом деятельности Общества является предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

Расшифровка дебиторской задолженности по группам (за минусом резерва по сомнительным долгам):

	На 31.12.2018	На 31.12.2017	Рост (+), Снижение (-), тыс. руб.	Рост (+), Снижение (-), в %
<b>Всего дебиторская задолженность:</b>				
Статья 1230	<b>11 036</b>	<b>9 413</b>	<b>1 623</b>	<b>15%</b>
В том числе:				
Задолженность покупателей, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты	4 005	1 805	2 200	55%
Авансы выданные	4 015	4 139	-124	-3%
Прочие дебиторы	3 016	3 469	-453	-15%

Наибольшая сумма дебиторской задолженности числится за следующими контрагентами:

№	Контрагент	Сумма ДЗ на 31.12.2018 года, тыс. руб.	Характер задолженности
1	ИП Андреева	3 661	Аванс выданный
2	ООО «Кватра»	77	Аванс выданный

#### 13.8.2. Резерв по сомнительным долгам

В соответствии с пунктом № 106н Приказа Минфина России от 06.10.2008 г., абз.1 п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и принятой Учетной политикой, для списания безнадежной (нереальной к взысканию) дебиторской задолженности, Общество создает резерв по сомнительным долгам.

При заполнении актива баланса данные о величине дебиторской задолженности приводятся за вычетом суммы начисленных резервов (п. 35 ПБУ 4/99, Письмо Минфина РФ от 23.12.2005 N 07-05-06/353).

#### Формирование и использование резерва по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета

	1 квартал 2018 г.	2 квартал 2018 г.	3 квартал 2018 г.	4 квартал 2018 г.	ИТОГО за 2018 год
Остаток неиспользованного резерва на начало периода	4 527	4 527	4 527	4 527	4 527
Списание дебиторской задолженности за счет резерва	0	0	0	2 639	2 639
Увеличение суммы резерва по сомнительным долгам	0	0	0	38 758	38 758
Восстановление суммы резерва по сомнительным долгам	0	0	0	0	0
Остаток неиспользованного резерва на конец периода	4 527	4 527	4 527	4 527	40 646



Сумма резерва по сомнительным долгам на 31.12.2018 г. в размере 40 646 тыс. рублей, не полностью использованная Обществом в отчетном периоде на покрытие убытков по безнадежным долгам, перенесена на следующий отчетный период.

### 13.9. Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240 Бухгалтерского баланса)

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений.

тыс. руб.

№	Наименование контрагента	Характеристика финансового вложения	Предполагаемая дата погашения по состоянию на 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2018
1	ООО «Лагуна»	Инвестиционный проект	31.12.2019	22 475	22 475
2	ООО «Строй Трест»	Займы выданные	31.12.2019	5 500	5 219
3	Прочие	Займы выданные	31.12.2019	15 037	11 489
4	ООО «Лагуна»	Создан резерв	31.12.2018		- 22 475
	<b>ИТОГО:</b>			<b>43 012</b>	<b>16 708</b>

### 13.10. Денежные средства (строка 1250 Бухгалтерского баланса)

Движение денежных средств и денежных эквивалентов представлено в Отчете о движении денежных средств.

Денежные средства включают в себя по состоянию на 31 декабря 2018 года:

тыс. руб.

№	Наименование	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
1.	Касса	15	17	54
2.	Расчетные счета	7 050	4 112	1 898
3.	Депозиты		7 500	8 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>7 065</b>	<b>11 629</b>	<b>9 952</b>

Денежные потоки Общества, в основном, связаны с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов деятельности.

### 13.11. Прочие внеоборотные активы (строка 1260 Бухгалтерского баланса)

В составе прочих внеоборотных активов Обществом отражены находящиеся расходы будущих периодов. На 31.12.2018 их величина составила 215 тыс. руб.

### 13.12. Капитал и резервы.

#### 3.12.1. Уставный капитал (строка 1310 Бухгалтерского баланса)

Уставный капитал АО «Кубанское ипотечное агентство» составляет 240 220 260 рублей и разделен на обыкновенные акции одинаковой номинальной стоимостью 10 руб. каждая в количестве 24 022 026 штук на общую сумму по номинальной стоимости **240 220 260** рублей.

	<b>Общее количество (шт.)</b>	<b>Номинальная стоимость (руб.)</b>	<b>Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества (тыс. руб.)</b>
Обыкновенные акции	24 022 026	10	24 022
<b>ИТОГО:</b>	<b>24 022 026</b>	<b>10</b>	<b>24 022</b>

### 13.12.2. Добавочный капитал без переоценки (строка 1350 Бухгалтерского баланса)

Наименование показателя	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Добавочный капитал (без переоценки)	5 509	5 509	5 509

Изменений добавочного капитала не произошло.

### 13.12.3. Резервный капитал (строка 1360 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2018 года резерв создан в размере, определенным Уставом Общества в сумме 259 тыс. руб.

### 13.12.4. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (статья 1370 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 01.01.2018 показатель строки 1370 баланса равен (183 611) тыс. руб., в том числе:

- непокрытый убыток 2015 года	96 883
- непокрытый убыток 2016 года	107 138
- непокрытый убыток 2017 года	115 581

### 13.13. Долгосрочные займы и кредиты (строка 1410 Бухгалтерского баланса)

Долгосрочные кредиты и займы на балансе Общества отсутствуют и за отчетный период Обществом не привлекались.

### 13.14. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

#### 13.14.1. Кредиторская задолженность

Общая сумма кредиторской задолженности АО «Кубанское ипотечное агентство» (без краткосрочных кредитов и займов) по состоянию на 31.12.2018 г. составляла 810 тыс. рублей.

Динамика кредиторской задолженности (без учета краткосрочных кредитов и займов) за проверяемый период отражена следующими показателями:

	На 31 декабря 2018	На 31 декабря 2017
<b>Всего кредиторская задолженность тыс. руб., в том числе:</b>	<b>4750</b>	<b>810</b>
Задолженность поставщикам и подрядчикам	4 207	<b>184</b>
Задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	0	0
Задолженность по оплате труда перед персоналом	0	0
Задолженность перед государственными и внебюджетными фондами	293	<b>434</b>
Задолженность по налогам и сборам	248	<b>170</b>
Авансы полученные	2	<b>12</b>
Прочие кредиторы		10

Кредиторская задолженность по задолженности перед государственными внебюджетными фондами, задолженности по налогам и сборам носит текущий характер и связана со сроками уплаты налогов и страховых взносов. Просроченной задолженности перед бюджетом и сотрудниками по состоянию на 31.12.2018 Общество не имеет.

Кредиторская задолженность по авансам полученным по состоянию на 31.12.2018 г. представлена следующими организациями:

- ООО "Микрофинансовая организация "Межрегиональная Группа Ипотеки и Сервиса" - 1 992,99 руб.



### 13.14.2 Кредиторская задолженность по налогам, сборам, страховым взносам

Задолженность АО «Кубанское ипотечное агентство» перед бюджетом по налоговым платежам носит текущий характер в соответствии со сроками уплаты налоговых платежей за 4 квартал 2017 года, установленными Налоговым кодексом РФ.

Информация по размеру начисленных и фактически перечисленных (денежными средствами) налоговым платежам по уровням бюджета за 2018 год:

тыс. руб.				
№ п/п	Налог	Начислено за 2018 год	Перечислено за 2018 год	Возврат из бюджета в 2018 году
1	- налог на имущество	662	507	0
2	- плата за загрязнение окружающей среды	0	0	0
3	- земельный налог	2	2	0
4	- НДФЛ	650	656	0
5	- транспортный налог	3	3	0
6	НДС	315	233	0
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>1 632</b>	<b>1 401</b>	<b>0</b>

### 13.15. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2018 г. в бухгалтерском балансе отражены следующие значения оценочных обязательств:

тыс. руб.				
Наименование показателя	Код	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
- резерв на оплату отпусков		199	240	143

### 13.16. Данные, отраженные на забалансовых счетах.

Справка о наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении Общества, условных правах и обязательствах:

тыс. руб.				
№	Наименование	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Арендованные основные средства	74	74	3 149
2.	Товарно-материальные ценности, принятые в эксплуатацию	1601	1 611	1 657
3.	Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	16 192	28 053	26 196
4.	Обеспечения обязательств и платежей полученные	51 086	55 579	72 654

### 13.17 Расчет стоимости чистых активов.

Расчет оценки стоимости чистых активов акционерного общества произведен согласно Порядку определения стоимости чистых активов, утвержденного приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. № 84н.

тыс. руб.			
Наименование		на 31.12.2018 г.	на 31.12.2017 г.
1	Актив баланса (строка 1600)	67 326	131 457
1	Долгосрочные обязательства (строка 1400)	0	0
2	Задолженность участников по вкладам в УК	0	0
3	Доходы будущих периодов, признанные в связи с получением государственной помощи или имущества безвозмездно	0	0
4	Краткосрочные обязательства (строка 1500)	4 949	1049
<b>Чистые активы</b>		<b>62 376</b>	<b>130 407</b>

Чистые активы Общества за 12 месяцев 2018 года уменьшились на 68 031 тыс. руб.

#### 14. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

##### 14.1. Прочие доходы, Прочие расходы (строка 2340, 2350)

В соответствии с п. 18.2 ПБУ 9/99 "Доходы организации", п. 21.2 ПБУ 10/99 "Расходы организации", прочие доходы показаны в Отчете о финансовых результатах деятельности за минусом расходов, относящихся к этим доходам, возникшим в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности.

#### 15. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

##### 15.1. Прочие поступления по денежным потокам по текущим операциям (строка 4119)

тыс. руб.	
Прочие поступления по денежным потокам от текущих операций	Сумма
Доходы от размещения средств	251
Платежи заемщиков поступившие	21 003
Прочие доходы	1 694
Итого:	22 948

##### 15.2. Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций (строка 4129)

тыс. руб.	
Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций	Сумма
Выдача под отчет	861
Услуги банка	45
Прочие расходы	681
Итого:	1 590

#### 16. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности АО «Кубанское ипотечное агентство» в отчетном периоде отсутствуют.

#### 17. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События после отчетной даты в АО «Кубанское ипотечное агентство» отсутствуют.

#### 18. Информация по сегментам

АО «Кубанское ипотечное агентство» не раскрывает информацию по отчетным сегментам.

#### 19. Перечень претензий к дебиторам

Реквизиты претензии или иска (номер, дата)	Дата принятия к рассмотрению	Полное наименование дебитора/ кредитора	Описание характера претензии или иска	Реквизиты договора, по исполнению которого предъявлены претензии или иск	Сумма претензии, руб.	Присужденная или признанная сумма претензии или иска, руб.	Сумма госпошлины, руб.	Закончен о/ не закончен о
--	------------------------------	---	---------------------------------------	--	-----------------------	--	------------------------	---------------------------



12.02.2018г. Дело №2-195/2018	19.02.2018г.	Ветрова Наталья Николаевна	Взыскание задолженности и по договору займа, обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество и расторжение договора	Договор займа № 76/07-з от 14.09.2007г.	140 703,21	142 610,89	8 014,00	Отсрочка до 01.04.2019г. Остаток -
03.05.2018г. Дело №2-826/2018	11.05.2018г.	Кизим Евгения Сергеевна	Взыскание долга по договору займа	Договор займа № ВУ/2017/ фл-014 от 21.02.2017г.	77 142,62	77 142,62	2 514,00	Закончено в 2018г. Идет исполнительное производство
03.05.2018г. Дело №2-482/2018	11.05.2018г.	Прокопенко Оксана Ивановна Оганесян Сердак Гамлетович	Взыскание долга по договору займа	Договор займа № ВУ/2016/ юл-068 от 15.08.2016г.	40 082,16	40 082,16	2 002,00	Закончено в 2018г. Идет исполнительное производство
06.06.2018г. Дело №2-860/2018	13.06.2018г.	Бобровская Лариса Александровна, Бобровский Даниил Владимирович	Взыскание долга по договору займа	Договор займа № ВУ/2017/ фл-015 от 27.02.2017г.	70 141,03	70 141,03	2 304,00	Закончено в 2018г. Идет исполнительное производство
17.05.2018г. Дело №2-694/2018	25.05.2018г.	Нуридинова Ирина Валерьевна, Нуридинов Владимир Владимирович	Взыскание долга по договору займа	Договор займа № ВУ/2017/ фл-019 от 24.03.2017г.	39 206,26	39 206,26	1 976,20	Закончено в 2018г. Идет исполнительное производство
14.05.2018г. Дело №2-695/2018	18.05.2018г.	Скутельник Анна Вальдемаровна, Скутельник Василий Петрович	Взыскание долга по договору займа	Договор займа № ВУ/2016/ фл-037 от 06.05.2016г.	33 921,78	33 921,78	1 217,65	Закончено в 2018г. Возвращено должником
06.12.2016г.	23.12.2016г.	Палий Римма Николаевна	Обращение взыскания на предмет залога	Договор займа № 122-3 от 28.06.2006 г.	5 666 027,11	4 464 400,77	36 530,00 (удовл. 30522,00)	не закончено
2-389/2008		Богиня Инна Дмитриевна	Взыскание долга и обращение взыскания на заложенное имущество	Договор займа № 160-з от 26 июля 2006 г.	1506606,28	1506606,28	11 633,03	Исполнительное производство повторно
14.10.2015г. Дело №2-2310/2015	14.10.2015г.	Валезянин Андрей Валерьевич	Взыскание задолженности и по договору займа и обращение взыскания на заложенное недвижимое	Договор займа №25/07-3 от 18.04.2007г.	435574,90	435574,90	19 555,75	Реализовано имущество на сумму 305 000,00. Возобновлено исполнительное производство на сумму 150 130,65

23.03.2018г. Дело №А32-11006/2018	26.03.2018г.	ООО «Южная строительная компания – Кубань» ООО «Лифтовая компания Техинвест»	имущество Взыскание суммы долга	Инвестиционный договор от 31.12.2014г.	36 686856,40	36 686856,40	200 000,00 (3000,00 откazo)	Запрошены испол. листы
26.09.2018г. Дело №2-2023/2018	01.10.2018г.	Гудков Михаил Сергеевич	Взыскание задолженности и по договору купли-продажи и обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка №УН/2016/фл-048 от 03.06.2016г.	480 895,63	480 895,63	8009,00	Испол. листы отправлены
31.10.2018г. Дело №А32-45398/2018	22.11.2018г.	ООО СтройТрест ООО Спецтрансмаш Салтыков И.А.	Взыскание задолженности и по договору займа и обращение взыскания на заложенные права требования	Договор займа № НЗ/2017/ю л-049 от 03.06.16г	8 486872,91		65 434,00 18 000,00	Не завершено
30.11.2018г.		Паркаия Наталья Сергеевна Паркаия Виктор Котеевич	Взыскание задолженности и по договору займа, обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество и расторжение договора	Договор займа № ВУ/2018/ф л-008 от 20.04.18г.	468 330,94		13884,00	Не завершено
05.09.2017		ИП Андреева Светлана Викторовна	Взыскание задолженности	Предварительный договор №КПГ/2008/фл-227 купли-продажи завершенных строительных объектов	3 660 725,00			Не завершено
24.10.2016 Дело № А32-37115/2016	24.10.2016г.	ООО «Лагуна»	Взыскание суммы долга по договору долевого участия в строительстве	Договор № Л2 долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома от 01.10.14г.	24 288 994,39	24 288 994,39	5 000,00	Идет процедура банкротства

## 20. Размер вознаграждений основного управленческого персонала (тыс.рублей)

К основному управленческому персоналу в Обществе относятся члены Совета Директоров, единоличный исполнительный орган Общества (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия исполнительного органа по доверенности), заместители генерального директора, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.



Наименование показателя	Генеральный директор	Первый зам.генерального директора	Заместитель генерального директора	Члены совета директоров	Всего
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда за 2018 год)	1 015	858		-	1 873
<b>Всего</b>	<b>1 015</b>	<b>858</b>		<b>-</b>	<b>1 873</b>

## 21. Информация сопутствующая бухгалтерской отчетности

Строка Бухгалтерского баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» на 31.12.2018 г. в сумме 11 629 188. включает в себя:

- наличные денежные средства в кассе 15 204 руб.,
- денежные средства на расчетных счетах 7 050 112 руб.,

В результате финансово-хозяйственной деятельности в 2018 г.:

- выручка увеличилась в 0,6 раза;
- рентабельность продаж увеличилась: в 2018 г. 16,7 %; в 2017 г. – 12,8 %;
- убыток в 2018 г. составляет 2,67 руб. на одну акцию (в 2017 году убыток на одну акцию составил 0,35 руб., 2016 году - 0,43 руб.).

## 22. Налоговое законодательство

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2018 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

## 23. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности.

В течение 2018 года Общество не обнаружило существенных ошибок, выявленных после подписания отчетности за 2017 год руководителем и утверждения ее акционерами.

В период между отчетной датой - 31 декабря 2018 года и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2018 год так же не обнаружено существенных ошибок, выявленных после подписания отчетности руководителем организации.

## 24. Допущение о непрерывности деятельности

Руководством выполнена оценка в отношении способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, по крайней мере, в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. краткосрочные обязательства Общества составили 4 949 тыс. руб., оборотные активы составили 51 911 тыс. руб. Данный факт указывают на наличие существенной определенности в способности Общества продолжать работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Общество:

- успешно осуществляет производственно-хозяйственную деятельность.
- имеет на балансе ликвидные активы, которые приносят доходы.
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками;
- не имеет претензий кредиторов.

### 24.1. Непрерывность деятельности

Стоимость чистых активов по состоянию на 31.12.2018 меньше величины уставного капитала на 177 844 тыс. руб.

Обществом на 2019 год запланировано произвести следующие мероприятия по приведению чистых активов к нормативу:

- в соответствии с нормами Федерального закона «Об акционерных обществах» инициировать процедуру уменьшения уставного капитала до величины чистых активов;

- продолжить работу по реализации недвижимого имущества с баланса организации с рентабельностью не менее 5%;
- расширить продуктовую линейку ипотечных продуктов за счёт увеличения партнёрской сети и увеличением сумм вознаграждения, поступающих от партнёров;
- активное продвижение собственных ипотечных программ;
- в перспективе развитие инвестиционной деятельности, заключающееся в участии в формировании рынка арендного жилья на территории Краснодарского края, приобретения недвижимого имущества по стоимости ниже рыночной, а также участие в строительстве многоквартирных домов, относящихся к жилью эконом-класса, с рентабельностью направления не менее 20%;
- оптимизация внутренней политики в части организационной структуры и штатного расписания;
- оптимизация расходов, в том числе, путём уменьшения финансовой нагрузки по аренде.

Осуществление данных мероприятий позволит значительно сократить расходы Общества и повысить норму прибыли.

Указанные действия и мероприятия обеспечат возможность Общества непрерывно вести свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев года, следующего за отчетным,.

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства. По мнению руководства, бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

## 25. Информация по сегментам.

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации по сегментам осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденного приказом Минфина России от 8 ноября 2010 г. № 143н.

### Раскрытие информации по сегменту «Выручка от продажи покупателям (заказчикам) в разрезе видов продукции, товаров, работ, услуг» (п. 29 ПБУ 12/2010) по состоянию на 31.12.2018 года

№	Виды выручки	За 2018 год (тыс. руб.)	Доля от общей выручки от продаж (%)
1	Выручка от реализации недвижимости	18 262	92
2	Оформление ипотечных сделок	1 094	6
3	Правовое сопровождение	299	2
	<b>ИТОГО:</b>	<b>19 655</b>	<b>100</b>

## 26. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

### Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг по видам деятельности Общества представляет собой следующее:

Код строки	Наименование показателя	Пояснение	тыс. руб.	
			За 2018 год	За 2017 год
1	2	3	4	5
2120	Итого Себестоимость продаж	Реализация недвижимости	16 375	10 811
	В том числе:			
	Покупные товары		16 375	10 811



Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представляют собой следующее:

тыс. руб.

Код строки	Наименование показателя	Пояснения	За 2018 г.	За 2017 г.
1	2	3	4	5
<b>2120+2210+2220</b>	<b>Итого расходы по обычным видам деятельности, всего:</b>	<b>5600</b>	<b>5 034</b>	<b>21 872</b>
	в том числе			
	материальные затраты	5610	148	403
	затраты на оплату труда	5620	5 152	5 175
	отчисления на социальные нужды	5630	1 542	1 561
	амортизация	5640	148	308
	прочие затраты	5650	3 498	3 614
<b>2210+2220</b>	<b>Итого по элементам</b>	<b>5660</b>	<b>10 488</b>	<b>11 061</b>
	Фактическая с/ст-ть приобретенных товаров для перепродажи	5665		10 811
	Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):			
	незавершенного производства, готовой продукции, товаров и др. (прирост [-])	5670	(5 454)	
	незавершенного производства, готовой продукции, товаров и др. (уменьшение [+])	5680		

### 5.1. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы за 2018 и 2017 года представляют собой следующее:

тыс. руб.

Код строки	Наименование показателя	Пояснения	За 2018 г.	За 2017 г.
1	2	3	4	5
<b>2310</b>	<b>Доходы от участия в других организациях</b>	<b>2610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2320</b>	<b>Проценты к получению</b>	<b>2620</b>	<b>2 239</b>	<b>2 771</b>
<b>2340</b>	<b>Прочие доходы</b>	<b>2630</b>	<b>5 834</b>	<b>20 621</b>
	в том числе:			
	доходы от реализации основных средств	2631	297	0
	доходы от реализации МПЗ и иного имущества в т.ч. доходы от реализации металлолома	2632	5	6
	доходы от реализации имущественных прав в т.ч. доходы от реализации права требования долга	2636	4 394	6 270
	доходы от реализации долей в уставных капиталах других организаций (цессия)			
	штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	2639		1 817
	иные прочие доходы	2649	1 138	12 528
<b>2310+2320+2340</b>	<b>Итого прочие доходы</b>	<b>2600</b>	<b>8 073</b>	<b>23 392</b>
<b>2330</b>	<b>Проценты к уплате</b>	<b>2710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2350</b>	<b>Прочие расходы</b>	<b>2720</b>	<b>69 646</b>	<b>23 252</b>
	в том числе:			
	расходы от реализации основных средств	2721	131	0
	расходы от реализации МПЗ и иного имущества в т.ч. расходы от реализации металлолома	2722	5	0
	Убытки от участия в других организациях	2723	0	14 000
	расходы от реализации имущественных прав в т.ч. расходы от реализации права требования долга	2726	4 351	6 162
	расходы от реализации долей в уставных капиталах других организаций			
	суммы начисленных резервов	2735	65 012	2 799
	иные прочие расходы	2740	147	291
<b>2330+2350</b>	<b>Итого прочие расходы</b>	<b>2700</b>	<b>69 646</b>	<b>23 252</b>

### 27. Непрофильные активы.

В проверяемом периоде объекты непрофильных активов не числились.

## 28. Финансовый анализ.

Приведенный ниже анализ финансового положения и эффективности деятельности АО "Кубанское ипотечное агентство" выполнен за период с 01.01 по 31.12.2018 г.

### 27.1. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2017	31.12.2018	на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (31.12.2018)		
1	2	3	4	5	6	7
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	55 677	19 193	42,4	28,5	-36 484	-65,5
в том числе: основные средства	161	36	0,1	0,1	-125	-77,6
нематериальные активы	362	261	0,3	0,4	-101	-27,9
2. Оборотные, всего	75 779	48 133	57,6	71,5	-27 646	-36,5
в том числе: запасы	11 436	16 887	8,7	25,1	+5 451	+47,7
дебиторская задолженность	9 413	7 258	7,2	10,8	-2 155	-22,9
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	54 641	23 773	41,6	35,3	-30 868	-56,5
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	130 407	62 377	99,2	92,6	-68 030	-52,2
2. Долгосрочные обязательства, всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
3. Краткосрочные обязательства*, всего	1 049	4 949	0,8	7,4	+3 900	+4,7 раза
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
<b>Валюта баланса</b>	<b>131 456</b>	<b>67 326</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-64 130</b>	<b>-48,8</b>

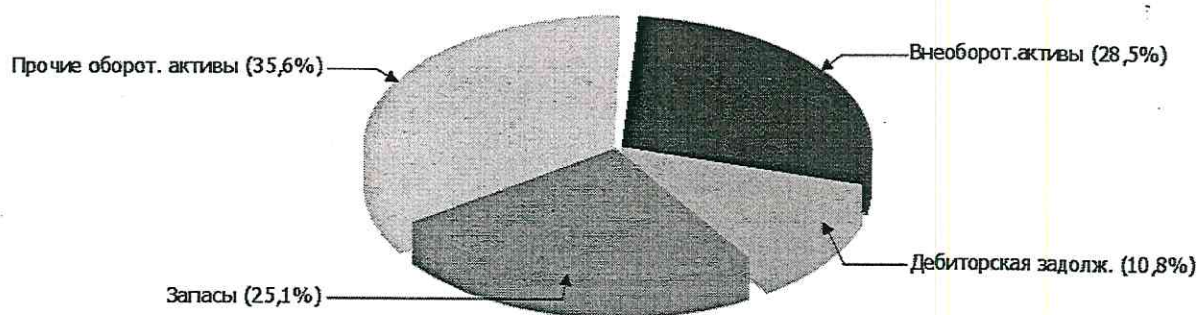
\* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31.12.2018 в активах организации доля внеоборотных средств составляет одну треть, а текущих активов – две третьих. Активы организации за последний год уменьшились на **64 130** тыс. руб. (на **48,8%**). Отмечая снижение активов, необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на **52,2%**. Опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



Структура активов организации на 31 декабря 2018 г.



Снижение величины активов организации связано, в основном, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- прочие внеоборотные активы – **37 010** тыс. руб. (**52,6%**)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – **26 304** тыс. руб. (**37,4%**)
- денежные средства и денежные эквиваленты – **4 564** тыс. руб. (**6,5%**)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (**-68 030** тыс. руб., или **99,9%** вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода (2018 г.)).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (**+5 451** тыс. руб. и **+3 940** тыс. руб. соответственно).

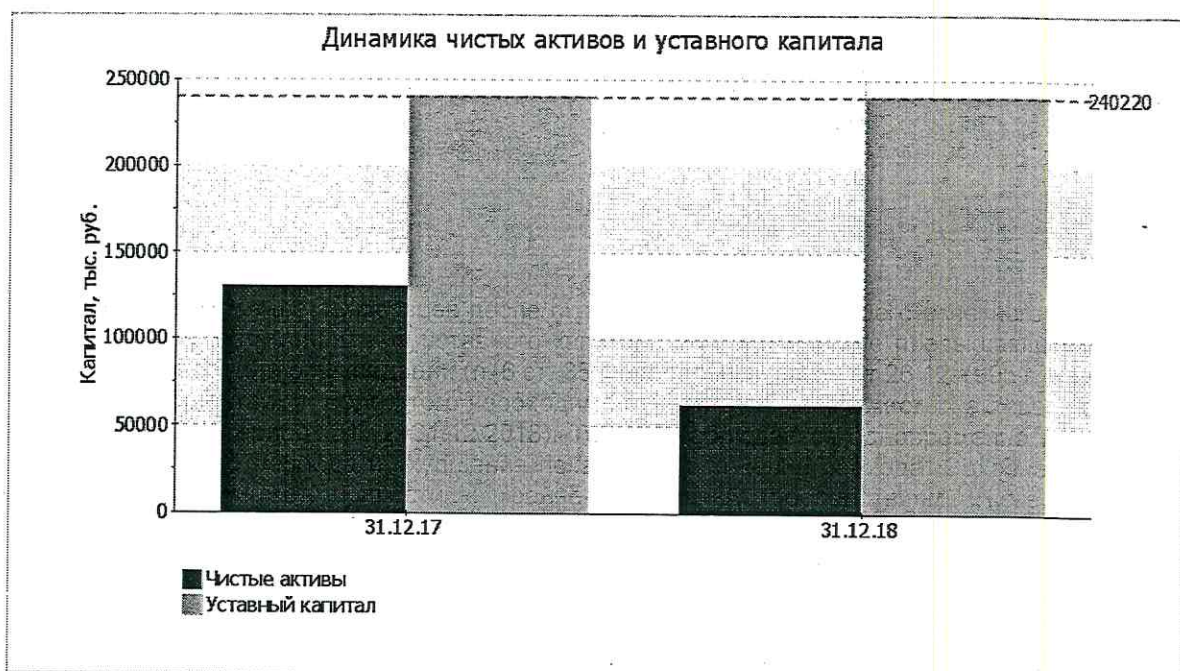
На 31.12.2018 значение собственного капитала составило **62 377,0** тыс. руб. Собственный капитал организации за 2018 год сильно уменьшился (на **68 030,0** тыс. руб.).

**27.2. Оценка стоимости чистых активов организации**

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2017	31.12.2018	на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (31.12.2018)		
1	2	3	4	5	6	7
<b>1. Чистые активы</b>	<b>130 407</b>	<b>62 377</b>	<b>99,2</b>	<b>92,6</b>	<b>-68 030</b>	<b>-52,2</b>
2. Уставный капитал	240 220	240 220	182,7	356,8	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-109 813	-177 843	-83,5	-264,2	-68 030	↓

Чистые активы организации на 31.12.2018 меньше уставного капитала на **74%**. Данное соотношение отрицательно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании отчетного года, следующего за вторым отчетным годом или каждым последующим отчетным годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество

не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего отчетного года обязано принять решение об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости его чистых активов, или о ликвидации (п. 6 ст. 35 Федеральный закон от 26.12.1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах"). Более того необходимо отметить снижение чистых активов на **52,2%** за рассматриваемый период (31.12–31.12.2018). То есть наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции может привести к крайне негативным последствиям. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



### 27.3. Анализ финансовой устойчивости организации

#### 27.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2017	31.12.2018	
1	2	3	5
1. Коэффициент автономии	0,99	0,93	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,99	0,9	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	0,57	0,69	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение: не менее 0,1.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2018) составил **0,93**. Полученное значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств.



На 31 декабря 2018 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,99**. По состоянию на 31.12.2018 значение коэффициента является очень хорошим.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

#### 27.4. Обзор результатов деятельности организации

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности АО "Кубанское ипотечное агентство" за 2018 год и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере **7 209** тыс. руб., что составляет **36,7%** от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на **2 268** тыс. руб., или на **23,9%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **7 260** и **4 992** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+58,6%**) опережает изменение расходов (**+22,8%**)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на реализованные товары (работы, услуги).

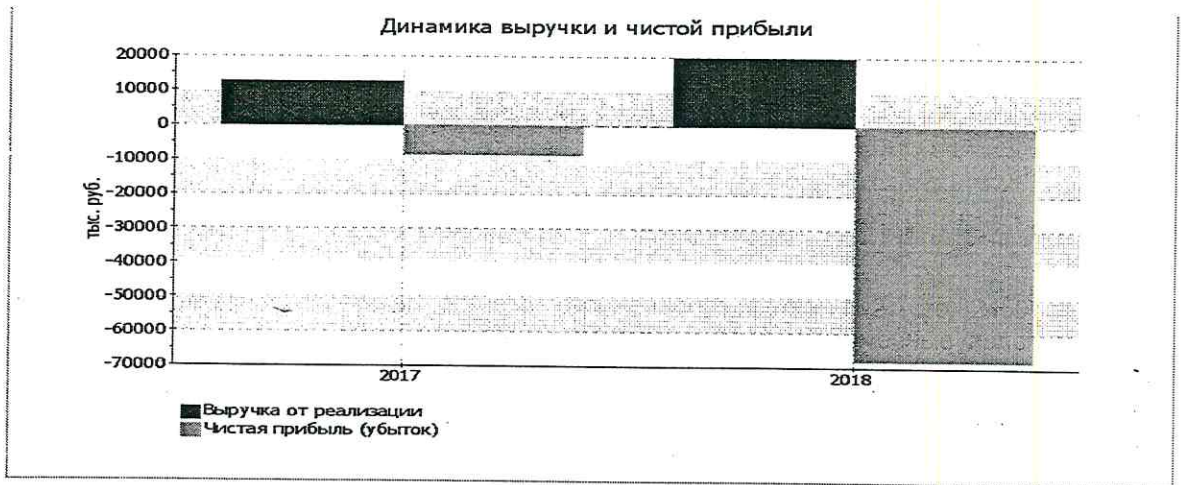
Убыток от прочих операций за анализируемый период составил **61 573** тыс. руб., что на **61 713** тыс. руб. меньше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина убытка от прочих операций составляет **854,1%** от абсолютной величины убытка от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2017	2018	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	12 395	19 655	+7 260	+58,6	16 025
2. Расходы по обычным видам деятельности	21 872	26 864	+4 992	+22,8	24 368
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-9 477	-7 209	+2 268	↑	-8 343
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	140	-61 573	-61 713	↓	-30 717
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-9 337	-68 782	-59 445	↓	-39 060
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	893	750	-143	-16	822
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-8 444	-68 032	-59 588	↓	-38 238
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-8 444	-68 032	-59 588	↓	-38 238
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-68 030	x	x	x

Анализ показателя убытка по данным формы №2 во взаимосвязи с изменением показателя "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" бухгалтерского баланса позволяет сделать вывод, что в 2018 г. организация погасила убытки прошлых лет либо отражала прибыль, не связанную с результатом от продаж и прочих операций в сумме **2** тыс. руб. Это видно по разнице показателей двух последних строк приведенной выше таблицы.

Изменение отложенных налоговых активов, отраженное в форме №2 (стр. 2450) за отчетный период, не соответствует изменению данных по строке 1180 "Отложенные налоговые активы" Баланса. Подтверждением выявленной ошибки является и то, что даже в сальдированном виде отложенные налоговые активы и обязательства в форме №1 и форме №2 за отчетный период не совпадают.

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли АО "Кубанское ипотечное агентство" в течение всего анализируемого периода.



### 27.5. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2017	2018	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 11% и более.	-76,5	-36,7	+39,8	↑
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-75,3	-349,9	-274,6	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-68,1	-346,1	-278	↓
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	-43,3	-26,8	+16,5	↑
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: не менее 1,5.	-	-	-	-

За последний год организация получила убыток как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило отрицательные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности за данный период.

ВРИО генерального директора  
АО «Кубанское ипотечное агентство»

Пушкар С. С.

12.03.2019 г.