

**Ваш СоветникЪ<sup>®</sup>**

**АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА**

Рег. №3-1 от 13.03.2017 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**по бухгалтерской (финансовой) отчетности  
акционерного общества**

**«Кубанское ипотечное агентство»**

**за 2016 год**

**Краснодар 2017**

# Ваш СоветникЪ®

АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

УЧАСТНИКАМ АО «Кубанское ипотечное агентство»

## СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

<b>Наименование организации</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>Государственная регистрация</b>	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 13.07.2011 г. серия 23 № 008217645, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы №2 по г. Краснодару ОГРН 1112310003992
<b>Членство в саморегулируемой организации аудиторов</b>	Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (Выписка из реестра от 08.12.2016 года №1952-Ю/16) Основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) 11606068708

## СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

<b>Наименование организации</b>	Акционерное общество «Кубанское ипотечное агентство»
<b>Место нахождения</b>	Юридический адрес: 350002, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, 106 Фактический адрес: 350002, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, 106
<b>Государственная регистрация</b>	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица Инспекции ФНС № 2 по г. Краснодару серия 23 № 008774899

# Ваш СоветникЪ®

## АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

Мы, провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности **акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство»** состоящей из:

бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года;

отчета о финансовых результатах за 2016 год;

приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:

отчета об изменениях капитала за 2016 год;

отчета о движении денежных средств за 2016 год;

пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

### Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство АО «Кубанское ипотечное агентство» несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### Ответственность аудитора

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

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

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

# Ваш Советник<sup>®</sup>

АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

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

## Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство»** по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

## Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 3 «Чистые активы» отчета об изменениях капитала за 2016 год, а именно на то, что стоимость чистых активов **акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство»** на начало и на конец отчетного года меньше величины уставного капитала, что не соответствует требованиям статьи 35 Федерального закона от 26 декабря 1995г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Управляющий партнер  
ООО «Аудиторская группа «Ваш Советник<sup>®</sup>»  
(Квалификационный аттестат аудитора  
Саморегулируемой организации аудиторов  
Некоммерческое партнерство  
«Аудиторская палата России»  
№01-000432 (Приказ от 23.01.2012г. №1))



Ф.В. Гладкий

13.03.2017 года



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2016 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация	<u>Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"</u>	по ОКПО	71757304		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2310089161		
Вид экономической деятельности	<u>Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде жилого недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД	68.31.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/	по ОКОПФ / ОКФС	47	42	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<u>350002, Краснодарский край, Краснодар г, им Леваневского ул, дом № 106</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	502	643	783
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	329	497	458
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	14 293	15 892	16 814
	Отложенные налоговые активы	1180	17 250	15 373	13 188
	Прочие внеоборотные активы	1190	31 000	26 205	30 330
	Итого по разделу I	1100	63 374	58 608	61 573
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	14 192	24 974	38 462
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	21 309	12 506	11 693
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	33 304	51 348	39 080
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 952	53 748	72 959
	Прочие оборотные активы	1260	261	377	434
	Итого по разделу II	1200	79 018	142 954	162 629
	<b>БАЛАНС</b>	1600	142 392	201 562	224 201

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 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	(107 138)	(96 883)	(86 576)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>138 849</b>	<b>149 105</b>	<b>159 412</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	-	50 000	50 800
	Кредиторская задолженность	1520	3 399	2 360	13 764
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	143	98	225
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>3 542</b>	<b>52 457</b>	<b>64 789</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>142 392</b>	<b>201 562</b>	<b>224 201</b>



Руководитель \_\_\_\_\_

*(подпись)*  
**Спасов Александр Валентинович**  
*(расшифровка подписи)*

1 февраля 2017 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2016 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2016</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 покупке, продаже и аренде жилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД	<b>68.31.11</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/	по ОКОПФ / ОКФС	<b>47</b>	<b>42</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	47 884	28 110
	Себестоимость продаж	2120	(45 644)	(19 756)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 240	8 354
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(14 989)	(22 975)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(12 749)	(14 621)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 718	9 384
	Проценты к уплате	2330	(1 606)	(6 497)
	Прочие доходы	2340	1 489	1 520
	Прочие расходы	2350	(3 985)	(2 272)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(12 133)	(12 486)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(549)	(312)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 878	2 185
	Прочее	2460	-	(6)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 255)	(10 307)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(10 255)	(10 307)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

*(подпись)*



1 февраля 2017 г.



# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды	
0710003	
31	12 2016
71757304	
2310089161	
68.31.11	
47	42
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОНФ / ОКФС

по ОКЕИ

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде жилого недвижимого имущества**

Организационно-правовая форма / форма собственности

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 2014 г.	3100	240 220	-	5 509	259	(86 576)	159 412
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(10 308)	(10 308)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(10 308)	(10 308)
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	-	-

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 2015 г.	3200	240 220	-	5 509	259	(96 883)	149 105
Увеличение капитала - всего: За 2016 г.	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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
	3320	-	-	-	-	(10 255)	(10 255)
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(10 255)	(10 255)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся							
непосредственно на уменьшение	3323	X	X	-	X	-	-
акций							
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
акций							
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 2016 г.	3300	240 220	-	5 509	259	(107 138)	138 850

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	159 412	(10 308)	1	149 105
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	159 412	(10 308)	1	149 105
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(86 576)	(10 308)	1	(96 883)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(86 576)	(10 308)	1	(96 883)
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	138 850	149 104	159 413



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) *Славов Александр Валентинович*  
 (расшифровка подписи)

1 февраля 2017 г.

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

Организация Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде жилого недвижимого имущества  
Организационно-правовая форма / форма собственности /

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

Коды		
0710004		
31	12	2016
71757304		
2310089161		
68.31.11		
47	42	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	85 378	136 854
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	38 827	29 079
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	25 572	94 823
	4114	-	-
прочие поступления	4119	20 979	12 952
Платежи - всего	4120	(75 774)	(148 775)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(34 887)	(3 295)
в связи с оплатой труда работников	4122	(8 126)	(11 704)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 546)	(6 383)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги и сборы	4125	(5 233)	(5 608)
перепродажа фин вложений	4126	(25 467)	(120 415)
прочие платежи	4129	(515)	(1 370)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	9 604	(11 921)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 400)	(6 490)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(225)
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	(3 400)	(6 265)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 400)	(6 490)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	20 999
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	20 999
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	(50 000)	(21 799)
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	(50 000)	(21 799)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(50 000)	(800)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(43 796)	(19 211)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	53 748	72 959
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	9 952	53 748
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Славов Александр  
Валентинович

(нашифровка подписи)

1 февраля 2017 г.

**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Организация Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде жилого недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Форма по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710006		
2016	12	31
71757304		
2310089161		
68.31.11		
47	42	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 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

*(подпись)*



1 февраля 2017 г.

## Расчет стоимости чистых активов

**Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"**  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	502	643	783
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	329	497	458
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	14 293	15 892	16 814
Отложенные налоговые активы	1180	17 250	15 373	13 188
Прочие внеоборотные активы	1190	31 000	26 205	30 330
Запасы	1210	14 192	24 974	38 462
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	21 309	12 506	11 693
Финансовые вложения краткосрочные	1240	33 304	51 348	39 080
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 952	53 748	72 959
Прочие оборотные активы	1260	261	377	434
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>142 392</b>	<b>201 562</b>	<b>224 201</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	50 000	50 800
Кредиторская задолженность	1520	3 399	2 360	13 764
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	143	98	225
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>3 542</b>	<b>52 457</b>	<b>64 789</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>138 850</b>	<b>149 104</b>	<b>159 413</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	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2016г.	1 365	(722)	-	-	(140)	-	-	-	1 365	(863)
	5110	за 2015г.	1 365	(582)	-	-	(140)	-	-	-	1 365	(722)
В том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2016г.	355	(276)	-	-	(39)	-	-	-	355	(316)
	5111	за 2015г.	355	(237)	-	-	(39)	-	-	-	355	(276)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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

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

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

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

**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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2016г.	-	-	-	-
	5170	за 2015г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2016г.	-	-	-	-
	5171	за 2015г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2016г.	-	-	-	-
	5190	за 2015г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2016г.	-	-	-	-
	5191	за 2015г.	-	-	-	-

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 2016г.	3 047	(2 550)	-	(646)	646	(168)	-	-	2 400	(2 072)
	5210	за 2015г.	2 861	(2 403)	185	-	-	(146)	-	-	3 047	(2 550)
в том числе: Сооружения	5201	за 2016г.	60	(18)	-	-	-	(2)	-	-	60	(20)
	5211	за 2015г.	60	(16)	-	-	-	(2)	-	-	60	(18)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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 2016г.	-	-	-	-	
	5250	за 2015г.	1 036	185	(1 036)	(185)	
в том числе:							
пгт. Новомихайловский	5241	за 2016г.	-	-	-	-	
	5251	за 2015г.	1 036	-	1 036	-	

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	18	18	18
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	3 149	2 231	4 782
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная	первоначальная стоимость	накопленная коррективная			
Долгосрочные - всего	5301	за 2016г.	15 892	-	242	1 841	-	14 293	-
	5311	за 2015г.	16 814	-	-	922	-	15 892	-
в том числе:									
предоставленные займы	5302	за 2016г.	1 892	-	242	1 841	-	293	-
	5312	за 2015г.	2 814	-	-	922	-	1 892	-
вложение в уставный капитал другой организации	5303	за 2016г.	14 000	-	-	-	-	14 000	-
	5313	за 2015г.	14 000	-	-	-	-	14 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2016г.	51 348	-	29 167	47 211	-	33 304	-
	5315	за 2015г.	39 080	-	114 582	102 314	-	51 348	-
в том числе:									
приобретенные закладные	5306	за 2016г.	18 046	-	4 748	8 998	-	13 796	-
	5316	за 2015г.	19 589	-	40 767	42 310	-	18 046	-
предоставленные займы	5307	за 2016г.	24 332	-	24 419	31 954	-	16 797	-
	5317	за 2015г.	4 737	-	73 815	54 220	-	24 332	-
приобретение права по договорам долевого участия	5308	за 2016г.	8 970	-	-	6 259	-	2 710	-
	5318	за 2015г.	1 475	-	-	5 784	-	8 970	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2016г.	67 240	-	29 409	49 052	-	47 597	-
	5310	за 2015г.	55 894	-	114 582	103 236	-	67 240	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

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



## 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2016г.	24 974	-	69 572	(80 354)	-	-	X	14 192	-
	5420	за 2015г.	38 462	-	1 639	(15 126)	-	-	X	24 974	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2016г.	1	-	532	(531)	-	-	-	2	-
	5421	за 2015г.	1	-	1 155	(1 155)	-	-	-	1	-
Готовая продукция	5402	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2016г.	24 973	-	28 627	(47 489)	-	-	-	6 111	-
	5423	за 2015г.	38 461	-	484	(13 972)	-	-	-	24 973	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2016г.	-	-	40 413	(32 335)	-	-	-	8 078	-
	5424	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**4.2. Запасы в залоге**

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
														причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	списание на финансовый результат	восстановление резерва	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2016г.	13 062	(555)	42 025	-	(30 620)	(2 814)	211	-	-	-	-	-	24 466	(3 157)	
	5530	за 2015г.	19 798	(8 104)	57 534	-	(64 270)	(287)	7 846	-	-	-	-	-	13 062	(555)	
в том числе:	5511	за 2016г.	589	(301)	10 536	-	(420)	(258)	211	-	-	-	-	-	10 704	(349)	
	5531	за 2015г.	1 552	(311)	35 283	-	(36 246)	(44)	54	-	-	-	-	-	589	(301)	
Авансы выданные	5512	за 2016г.	4 268	-	108	-	(330)	-	-	-	-	-	-	-	4 046	-	
	5532	за 2015г.	5 278	-	6 696	-	(7 706)	-	-	-	-	-	-	-	4 268	-	
Прочая	5513	за 2016г.	1 341	-	7 622	-	8 578	-	-	-	-	-	-	-	385	-	
	5533	за 2015г.	204	-	1 661	-	(524)	-	-	-	-	-	-	-	1 341	-	
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2016г.	66	-	2 940	-	(2 392)	-	-	-	-	-	-	-	614	-	
	5534	за 2015г.	271	-	687	-	(892)	-	-	-	-	-	-	-	66	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5515	за 2016г.	6 798	(254)	20 819	-	(18 900)	(2 556)	-	-	-	-	-	-	8 717	(2 812)	
	5535	за 2015г.	12 493	(7 793)	13 207	-	(18 902)	(253)	7 792	-	-	-	-	-	6 798	(254)	
Итого	5500	за 2016г.	13 062	(555)	42 025	-	(30 620)	(2 814)	211	-	-	-	-	-	24 466	(3 157)	
	5520	за 2015г.	19 798	(8 104)	57 534	-	(64 270)	(287)	7 846	-	-	-	-	-	13 062	(555)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		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 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
кредиты	5552	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2016г.	52 360	66 922	1 546	117 429	-	-	-	3 399
	5580	за 2015г.	64 564	42 688	6 498	61 390	-	-	-	52 360
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2016г.	43	32 212	-	32 074	-	-	-	181
	5581	за 2015г.	118	6 937	-	7 012	-	-	-	43
авансы полученные	5562	за 2016г.	1 212	26 511	-	25 198	-	-	-	2 525
	5582	за 2015г.	512	8 557	-	7 857	-	-	-	1 212
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2016г.	342	8 179	-	8 447	-	-	-	74
	5583	за 2015г.	312	6 195	6	6 171	-	-	-	342
кредиты	5564	за 2016г.	50 000	-	1 546	51 546	-	-	-	-
	5584	за 2015г.	50 000	20 999	6 492	27 491	-	-	-	50 000
займы	5565	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2015г.	800	-	-	800	-	-	-	-
прочая	5566	за 2016г.	763	20	-	164	-	-	-	619
	5586	за 2015г.	979	-	-	216	-	-	-	763
расчеты по рефинансированию закладных	5567	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2015г.	11 843	-	-	11 843	-	-	X	-
Итого	5550	за 2016г.	52 360	66 922	1 546	117 429	-	X	X	3 399
	5570	за 2015г.	64 564	42 688	6 498	61 390	-	X	X	52 360

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2016г.	за 2015г.
Материальные затраты	5610	787	1 155
Расходы на оплату труда	5620	8 610	12 610
Отчисления на социальные нужды	5630	2 237	3 284
Амортизация	5640	308	287
Прочие затраты	5650	3 047	11 424
Итого по элементам	5660	14 989	28 760
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	45 644	-
Изменение остатков (прирост [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	13 971
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	60 633	42 731

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	98	797	(752)	-	143
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	98	797	(752)	-	143

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Полученные - всего	5800	72 654	71 725	49 168
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	50 000	50 000
в том числе:				
	5811	-	-	-



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2016г.		за 2015г.
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год
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 2016г.	5910	-	-	-
за 2015г.	5920	-	-	-
за 2016г.	5911	-	-	-
за 2015г.	5921	-	-	-

**Дополнительная информация к  
Бухгалтерскому балансу и Отчету о  
финансовых результатах  
АО «Кубанское ипотечное агентство» за  
2016 год**

Данная информация является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «КИА» за 2016 г., 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 риелторских 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 31.12.2016 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 31.12.2016 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 31.12.2016 г.**

Список аффилированных лиц Общества на 31.12.2016 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 место жительства физического лица (указывается только с 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.	Князев Сергей Иванович	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	14.06.2016	-	-
2.	Яковенко Василий Васильевич	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	14.06.2016	-	-
3.	Поляков Юрий Александрович	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	14.06.2016	-	-
4.	Видинеев Виталий Геннадьевич	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	14.06.2016	-	-
5.	Смурыгин Владимир Александрович	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	14.06.2016	-	-
6.	Спасов Александр Валентинович	г. Краснодар	Лицо выполняет функции единоличного исполнительного органа общества	29.06.2016	-	-

7.	Краснодарский край в лице краевого государственного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края»	РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 176	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 % голосующих акций общества	21.11.2013*	97,9602	97,9602
8.	Общество с ограниченной ответственностью «Центр арендного жилья»	РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, д. 108, оф. 8	Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	02.06.2014г.	-	-

\* 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

Аудитором Общества является Аудиторско-консалтинговая группа «Ваш СоветникЪ», 350015, г. Краснодар, ул. Красная, д.154.

## 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.

#### 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 единовременное 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 единовременное 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 должника, 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 существа 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 строительно-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 2016 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 неустранимые 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 внесены изменения 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 2016 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. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

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

### 14. События после отчетной даты

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

### 15. Информация по сегментам

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

### 16. Информация о дочерних и зависимых Обществах

В бухгалтерском учете по счету 58.07 числится в сумме 14 000 тыс.руб. вклад в Уставный капитал дочернего Общества - ООО «Центр арендованного жилья».

В связи с принятием Решения № 4/16 от 05.10.2016 г. о добровольной ликвидации ООО «Центр арендованного жилья», в течение первого квартала 2017 года ожидается обесценение указанного финансового вложения примерно на 1 300 тыс.руб. на момент ликвидации дочернего Общества. Данное обесценение планируется покрыть за счет реализации активов, учтенных за балансом.

### 17. Перечень претензий к АО «КИА»

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.	Закончено/ не закончено
Нет								

### 18. 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.	Заключено/ не заключено
16.06.2016 г.	24.06.2016 г.	Палий Римма Николаевна	Взыскание долга и расторжение договора	Договор займа № 122-3 от 28.06.2006 г	5 666 027,88	4 464 400,77	30 522	Заключено
06.12.2016 г.	23.12.2016 г.	Палий Римма Николаевна	Обращение взыскания на предмет залога	Договор займа № 122-3 от 28.06.2006 г.	4 464 400,77	4 464 400,77	30 522	не заключено

### 19. Размер вознаграждений основного управленческого персонала (в тыс.рублей)

Наименование показателя	Генеральный директор	Первый зам.генерального директора	Заместитель генерального директора	Члены совета директоров	Всего
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда за 2016 год)	1106,7	835,4	745,8	-	2 687,8
Долгосрочные вознаграждения Оплата страховой организации, оплата спортивно - оздоровительных мероприятий					
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-	-	-	-
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе	-	-	-	-	-
Иные Долгосрочные вознаграждения	-	-	-	-	-
<b>Всего</b>	<b>1106,7</b>	<b>835,4</b>	<b>745,8</b>	<b>-</b>	<b>2 687,8</b>

### 20. Информация сопутствующая бухгалтерской отчетности

Строка Бухгалтерского баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» на 31.12.2016 г. в сумме 9 951 519. включает в себя:

- наличные денежные средства в кассе 53 838 руб.,
- денежные средства на расчетных счетах 1 897 681 руб.,
- денежные средства, вложенные в депозиты 8 000 000 руб.

В результате финансово-хозяйственной деятельности в 2016 г.:

- выручка увеличилась в 1,7 раза;
- рентабельность продаж сократилась: в 2015 г. - 29,7%, в 2016 г. 4,9%;
- убыток в сумме 0,43 руб. на одну акцию (в 2015 году убыток на одну акцию составил 0,43 руб., 2014 году - 0,55 руб.).

### 21. Налоговое законодательство

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2016г. 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.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

01.02.2017 г.



Спасов А.В.

Костенко И.Н.

Пронумеровано,  
прошито и скреплено  
печатью 45 листов



*[Handwritten signature]*