

Ваш СоветникЪ[®]

АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

Пер. №3-10 от 22.03.2018 г.

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

**Акционерного общества
«Кубанское ипотечное агентство»
за год закончившийся 31 декабря 2017 года**

Краснодар 2018

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 2017 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 2017 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 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 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 2017 года, и на 31.12.2017 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 информации о том, что Руководством выполнена оценка в отношении способности Общества продолжать непрерывно свою

АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

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 2017 год, но включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет АО «Кубанское ипотечное агентство» за 2017 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 2017 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 намеревается 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

Ваш СоветникЪ®

АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

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. 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

Ваш СоветникЪ®

АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

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

«22» марта 2018 года

Всего сброшюровано 64 листов.



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
			31	12	2017
Организация	Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"	по ОКПО	71757304		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2310089161		
Вид экономической деятельности	Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД	68.31.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	СМЕШАННАЯ РОССИЙСКАЯ СОБСТВЕННОСТЬ С ДОЛЕЙ СОБСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	по ОКОПФ / ОКФС	47	42	
ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ ОБЩЕСТВА	/	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	350000, Краснодарский край, Краснодар г, им Леваневского ул, дом № 106				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	362	502	643
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	161	329	497
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	14 293	15 892
	Отложенные налоговые активы	1180	18 144	17 250	15 373
	Прочие внеоборотные активы	1190	37 010	31 000	26 205
	Итого по разделу I	1100	55 678	63 374	58 608
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	11 436	14 192	24 974
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	9 413	21 309	12 506
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	43 012	33 304	51 348
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 629	9 952	53 748
	Прочие оборотные активы	1260	289	261	377
	Итого по разделу II	1200	75 779	79 018	142 953
	БАЛАНС	1600	131 457	142 392	201 562

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	(115 581)	(107 138)	(96 883)
	Итого по разделу III	1300	130 407	138 850	149 105
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	50 000
	Кредиторская задолженность	1520	810	3 399	2 360
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	240	143	98
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 049	3 542	52 457
	БАЛАНС	1700	131 457	142 392	201 562

Руководитель

(подпись)

Пушкарь Сергей Сергеевич

(расшифровка подписи)



12 февраля 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе		по ОКПО	31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ ОБЩЕСТВА / СМЕШАННАЯ РОССИЙСКАЯ СОБСТВЕННОСТЬ С ДОЛЕЙ СОБСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ		ИНН	71757304		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	2310089161		
		по ОКОПФ / ОКФС	68.31.11		
		по ОКЕИ	47	42	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	12 395	47 884
	Себестоимость продаж	2120	(10 811)	(45 644)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 584	2 240
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(11 061)	(14 989)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(9 477)	(12 749)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 771	4 718
	Проценты к уплате	2330	-	(1 606)
	Прочие доходы	2340	20 621	1 489
	Прочие расходы	2350	(23 252)	(3 985)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(9 337)	(12 133)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(974)	(549)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	894	1 878
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(8 443)	(10 255)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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	(8 443)	(10 255)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Пушкарь Сергей Сергеевич

(расшифровка подписи)

12 февраля 2018 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды		
0710003		
31	12	2017
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

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**

**ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ
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 2015 г.	3100	240 220	-	5 509	259	(96 883)	149 105
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
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:	3217	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3220	-	-	-	-	(10 255)	(10 255)
убыток	3221	X	X	X	X	(10 255)	(10 255)
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	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 2016 г.	3200	240 220	-	5 509	259	(107 138)	138 850
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
3317		-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(8 443)	(8 443)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(8 443)	(8 443)
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 2017 г.	3300	240 220	-	5 509	259	(115 581)	130 407

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	149 105	(10 254)	-	138 851
Корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	149 105	(10 254)	-	138 851
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(96 883)	(10 254)	-	(107 137)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(96 883)	(10 254)	-	(107 137)
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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	130 407	138 850	149 104

Руководитель Пушкарёв Сергей Сергеевич
 (подпись) а/парцифурова подпись



12 февраля 2018 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.**

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

**ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ
ОБЩЕСТВА**

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД
по ОКПО

ИНН
по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2017
71757304		
2310089161		
68.31.11		
47		42
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	46 593	85 378
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	12 987	38 827
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	3 481	25 572
	4114	-	-
прочие поступления	4119	30 125	20 979
Платежи - всего	4120	(39 849)	(75 774)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 778)	(34 887)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 188)	(8 126)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(1 546)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Налоги и сборы	4125	(1 955)	(5 233)
Займы выданные	4126	(28 677)	(25 467)
прочие платежи	4129	(251)	(515)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	6 744	9 604
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	(5 067)	(3 400)
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)	(3 400)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(5 067)	(3 400)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
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	-	(50 000)
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)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(50 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 677	(43 796)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 952	53 748
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11 629	9 952
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Пушкарь Сергей Сергеевич

(расшифровка подписи)



12 февраля 2018 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2017 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (год, месяц, число)	0710006		
Организация	Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"	по ОКПО	2017	12	31
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	71757304		
Вид экономической деятельности	Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД	2310089161		
Организационно-правовая форма / форма собственности	СМЕШАННАЯ РОССИЙСКАЯ СОБСТВЕННОСТЬ С ДОЛЕЙ СОБСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	по ОКОПФ / ОКФС	68.31.11		
ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ ОБЩЕСТВА	/		47	42	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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 Пушкарь Сергей Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2018 г.

Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Кубанское ипотечное агентство"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	362	502	643
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	161	329	497
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	14 293	15 892
Отложенные налоговые активы	1180	18 144	17 250	15 373
Прочие внеоборотные активы	1190	37 010	31 000	26 205
Запасы	1210	11 436	14 192	24 974
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	9 413	21 309	12 506
Финансовые вложения краткосрочные	1240	43 012	33 304	51 348
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 629	9 952	53 748
Прочие оборотные активы	1260	289	261	377
ИТОГО активы	-	131 457	142 392	201 562
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	50 000
Кредиторская задолженность	1520	810	3 399	2 360
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	240	143	98
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	1 049	3 542	52 457
Стоимость чистых активов	-	130 407	138 850	149 104

* - 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		начислено амортизации	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 2017г.	1 365	(863)	-	-	-	(140)	-	-	-	1 365	(1 003)
	5110	за 2016г.	1 365	(722)	-	-	-	(140)	-	-	-	1 365	(863)
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2017г.	355	(316)	-	-	-	(39)	-	-	-	355	(355)
	5111	за 2016г.	355	(276)	-	-	-	(39)	-	-	-	355	(316)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

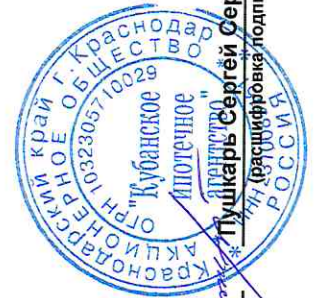
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5130	1	-	-
в том числе:				
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5131	1	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-

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 2017г.	-	-	-	-	
	5170	за 2016г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2017г.	-	-	-	-	
	5171	за 2016г.	-	-	-	-	
	5180	за 2017г.	-	-	-	-	
	5190	за 2016г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5181	за 2017г.	-	-	-	-	
	5191	за 2016г.	-	-	-	-	
в том числе:							



Руководитель _____
 (подпись)
Пушкарёв Сергей Сергеевич
 (расшифровка подписи)

12 февраля 2018 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 2017г.	2 400	(2 072)	-	-	-	(168)	-	-	2 400	(2 240)
	5210	за 2016г.	3 047	(2 550)	-	(646)	646	(168)	-	-	2 400	(2 072)
Сооружения	5201	за 2017г.	60	(20)	-	-	-	(2)	-	-	60	(22)
	5211	за 2016г.	60	(18)	-	-	-	(2)	-	-	60	(20)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2017г.	-	-	-	-	
	5250	за 2016г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2017г.	-	-	-	-	
	5251	за 2016г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2017г.	за 2016г.
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	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	18	18
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	74	3 149	2 231
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5285	-	-	-
	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

12 февраля 2018 г.

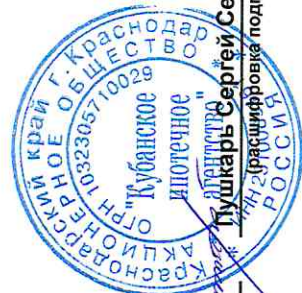


3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	первоначальная стоимость				накопленная коррек-тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2017г.	14 293	-	14 293	-	-	-	-	-
в том числе:	5311	за 2016г.	15 892	-	242	1 841	-	-	14 293	-
Предоставленные займы	5302	за 2017г.	293	-	-	293	-	-	-	-
	5312	за 2016г.	1 892	-	292	1 841	-	-	293	-
Вложения в уставный капитал другой организации	5303	за 2017г.	14 000	-	-	14 000	-	-	-	-
	5313	за 2016г.	14 000	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2017г.	33 304	-	57 316	47 608	-	-	14 000	-
	5315	за 2016г.	51 348	-	29 167	47 211	-	-	43 012	-
в том числе:										
Приобретение залладных	5306	за 2017г.	13 796	-	163	5 055	-	-	8 904	-
	5316	за 2016г.	18 046	-	4 748	8 998	-	-	13 796	-
Предоставленные займы	5307	за 2017г.	16 797	-	34 677	39 842	-	-	11 632	-
	5317	за 2016г.	24 332	-	24 419	31 954	-	-	16 797	-
Приобретение права по договорам долевого участия	5308	за 2017г.	2 710	-	22 476	2 710	-	-	22 476	-
	5318	за 2016г.	8 970	-	-	8 259	-	-	2 710	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2017г.	47 597	-	57 316	61 901	-	-	43 012	-
	5310	за 2016г.	67 240	-	29 409	49 052	-	-	47 597	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	-	-	-



Руководитель Пушкарь Сергей Сергеевич
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

12 февраля 2018 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		оборот запасов между их группами (видами)	убытков от снижения стоимости	резерв под снижение стоимости	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2017г.	14 192	-	8 458	(11 215)	-	-	X	-	11 436	-
	5420	за 2016г.	24 974	-	69 572	(80 354)	-	-	X	-	14 192	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2017г.	2	-	404	(403)	-	-	-	-	3	-
	5421	за 2016г.	1	-	532	(531)	-	-	-	-	2	-
Готовая продукция	5402	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2017г.	6 111	-	8 054	(2 733)	-	-	-	-	11 433	-
	5423	за 2016г.	24 973	-	28 627	(47 489)	-	-	-	-	6 111	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2017г.	8 078	-	-	(8 078)	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2016г.	-	-	40 413	(32 335)	-	-	-	-	8 078	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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 Пушкар Сергей Сергеевич
(подпись)

12 февраля 2018 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						востановление резерва		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2017г.	24 466	(3 157)	37 924	-	(40 342)	(1 516)	-	-	-	-	-	-	-	-	13 940	(4 527)
	5530	за 2016г.	13 062	(555)	42 025	-	(30 620)	(2 814)	-	-	-	-	-	-	-	-	24 466	(3 157)
в том числе:	5511	за 2017г.	10 704	(349)	12 626	-	(21 526)	(72)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 804	(375)
	5531	за 2016г.	589	(301)	10 536	-	(420)	(258)	-	-	-	-	-	-	-	-	10 704	(349)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2017г.	4 046	-	6 414	-	(6 435)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 025	-
	5532	за 2016г.	4 268	-	108	-	(330)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 046	-
Авансы выданные	5513	за 2017г.	385	-	-	-	(385)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2016г.	1 341	-	7 622	-	8 578	-	-	-	-	-	-	-	-	-	385	-
Прочая	5514	за 2017г.	614	-	3 359	-	(3 330)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	643	-
	5534	за 2016г.	66	-	2 940	-	(2 392)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	614	-
расчеты по налогам и сборам	5515	за 2017г.	8 717	(2 812)	28 345	-	(29 549)	(2 723)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 468	(4 152)
	5535	за 2016г.	6 796	(254)	20 819	-	(18 900)	(2 556)	-	-	-	-	-	-	-	-	8 717	(2 812)
расчеты с разными дебиторами кредиторами	5500	за 2017г.	24 466	(3 157)	37 924	-	(40 342)	(1 516)	-	-	-	-	-	-	-	-	13 940	(4 527)
	5520	за 2016г.	13 062	(555)	42 025	-	(30 620)	(2 814)	-	-	-	-	-	-	-	-	24 466	(3 157)
Итого																		

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 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)	притраченные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
кредиты	5552	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2017г.	3 399	799	-	-	-	-	-	810
	5580	за 2016г.	52 360	66 922	1 549	(117 429)	-	-	-	3 399
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2017г.	181	107	-	(132)	-	-	-	156
	5581	за 2016г.	43	32 212	-	(32 074)	-	-	-	181
авансы полученные	5562	за 2017г.	2 525	-	-	(2 515)	-	-	-	10
	5582	за 2016г.	1 212	26 511	-	(25 198)	-	-	-	2 525
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2017г.	74	521	-	(110)	-	-	-	485
	5583	за 2016г.	342	8 179	-	(8 447)	-	-	-	74
кредиты	5564	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2016г.	50 000	-	1 546	(51 546)	-	-	-	-
займы	5565	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2017г.	619	171	-	(631)	-	-	-	159
	5586	за 2016г.	763	20	-	(164)	-	-	-	619
	5567	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2017г.	3 399	799	-	(3 388)	-	-	-	810
	5570	за 2016г.	52 360	66 922	1 549	(117 429)	-	-	-	3 399

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) **Пушкар Сергей Сергеевич**
 (расшифровка подписи)

12 февраля 2018 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2017г.	за 2016г.
Материальные затраты	5610	403	787
Расходы на оплату труда	5620	5 175	8 610
Отчисления на социальные нужды	5630	1 561	2 237
Амортизация	5640	308	308
Прочие затраты	5650	3 614	3 047
Итого по элементам	5660	11 061	14 989
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	10 811	45 644
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	21 872	60 633

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



Руководитель _____
(подпись) **Тушарь Сергей Сергеевич**
(расшифровка подписи)

12 февраля 2018 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	143	616	(504)	(15)	240
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	143	616	(504)	(15)	240



Руководитель _____
(подпись)
Пушкар Сергей Сергеевич
(расшифровка подписи)

12 февраля 2018 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные - всего	5800	55 579	72 654	71 725
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	50 000
	5811	-	-	-

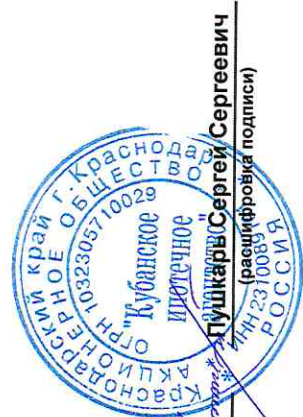


Руководитель Иванов Иван Иванович
 (подпись) Иванов Иван Иванович
 (расшифровка подписи)

12 февраля 2018 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2017г.		за 2016г.
		На начало года	Получено 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		за 2017г.	Возвращено за год	На конец года
в том числе:		за 2016г.	-	-
	5910	-	-	-
	5920	-	-	-
	5911	за 2017г.	-	-
	5921	за 2016г.	-	-



Руководитель Пушкарёв Сергей Сергеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2018 г.

**Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
АО «Кубанское ипотечное агентство»
за 2017 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «КИА» за 2017 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 31.12.2017 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
Итого:	24 022 026	100,0

Список аффилированных лиц Общества на 31.12.2017 г.

Список аффилированных лиц Общества на 31.12.2017 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	24.07.2017	-	-
2.	Яковенко Василий Васильевич	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	24.07.2017	-	-
3.	Макаров Станислав Геннадьевич	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	24.07.2017	-	-
4.	Видинеев Виталий Геннадьевич	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	24.07.2017	-	-
5.	Смурыгин Владимир Александрович	г. Краснодар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	24.07.2017	-	-
6.	Пушкарь Сергей Сергеевич	г. Краснодар	Лицо выполняет функции единоличного исполнительного	02.10.2017	-	-

			органа общества			
7.	Краснодарский край в лице краевого государственного казенного 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

* 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:

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская группа «Ваш СоветникЪ»
Место нахождения	Юридический адрес: РФ, 350015, г. Краснодар, ул. Красная, 154, 4 этаж Фактический адрес: РФ, 350015, г. Краснодар, ул. Красная, 154, 4 этаж
Телефон (факс)	(861) 2-747-333, 2-747-444
Государственная регистрация	Свидетельство о государственной регистрации от 10.09.1997 г. серия № 7193, номер в реестре РФ 1022301307173 Регистрационная палата г. Краснодара
Членство в саморегулируемой организации аудиторов	Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (Выписка из реестра от 08.12.2016 года №1952-Ю/16)
ОГРН	1112310003992
ОРНЗ	11606068708
ИНН	2310155865
КПП	231001001
Банковские реквизиты	р/с 40702810330090001608 Филиал «Южный» (АО) «Банк Интеза» в г. Ростове-на-Дону, к/с 30101810900000000266, БИК 046027266
ОКВЭД	74.12.20
ОКПО	34974311
Руководитель организации	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 №02-10/48 от 31.12.2016 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 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 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 одновременное 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 2017 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 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 2017 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 31.12.2017 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 31.12.2017 (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.	361 897,32
2.	Фирменный стиль ОАО "КИА"	Приказ от 26.12.2008 г Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 368679 от 26.12.2008г.	0
ИТОГО:			361 897,32

В течение 2017 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 31.12.2017 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	87	54
2.	Оргтехника	60 мес	0	37	23
3.	Прочие	12 мес	0	37	23
				161	100

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2016 г. составляла 329 тыс. руб., на 31.12.2017 г. - 161 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 31.12.2017 г.
1	Убыток по итогам 2015 года ** (на 31.12.2015 г.)	13 188	2 185	0	15 373
2	Убыток по итогам 2016 года **	15 373	1 877	0	17 250
3	Убыток по итогам 2017 года***	17 250	894	0	18 144

Таким образом, по состоянию на 31.12.2017 г. у Общества остался остаток не зачтенного убытка по налогу на прибыль по итогам 2017 года в размере 18 144 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	37 010
ИТОГО:	37 010

13.7. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение, их величина на конец года составляет 11 436 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 31.12.2017 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):

	тыс. руб.			
	На 31.12.2017	На 31.12.2016	Рост (+), Снижение (-), тыс. руб.	Рост (+), Снижение (-), в %
Всего дебиторская задолженность:				
Статья 1230	9 413	21 309	11 896	56%
В том числе:				
Задолженность покупателей, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты	1 805	10 704	8 899	83%
Авансы выданные	4 139	4 268	129	3%
Прочие дебиторы	3 469	6 337	2 868	45%

Наибольшая сумма дебиторской задолженности числится за следующими контрагентами:

№	Контрагент	Сумма ДЗ на 31.12.2017 года, тыс. руб.	Характер задолженности
1	ИП Андреева	3 664	Аванс выданный
2	ООО «Кватра»	77	Аванс выданный
3	ООО АДБ Сервис	34	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

	тыс.руб.				
	1 квартал 2017 г.	2 квартал 2017 г.	3 квартал 2017 г.	4 квартал 2017 г.	ИТОГО за 2017 год
Остаток неиспользованного резерва на начало периода	3 157	3 028	3 028	3 028	3 157
Списание дебиторской задолженности за счет резерва	129	0	0	1 300	1 429
Увеличение суммы резерва по сомнительным долгам	0	0	0	2 799	2 799
Восстановление суммы резерва по сомнительным долгам	0	0	0	0	0
Остаток неиспользованного резерва на конец периода	3 028	3 028	3 028	4 527	4 527

Сумма резерва по сомнительным долгам на 31.12.2017 г. в размере 4 527 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 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2017	
1	ООО «Лагуна»	Инвестиционный проект	31.12.2019	0	22 475	
2	ООО «Строй Трест»	Займы выданные	31.12.2018	500	5 500	
3	ООО «Строй ком Юг»	Инвестиционный проект	погашен	2 711	0	
4	Прочие	Займы выданные	31.12.2019	18 098	15 037	
	ИТОГО:			21 309	43 012	

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 2017 года:

тыс. руб.				
№	Наименование	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
1.	Касса	17	54	20
2.	Расчетные счета	4 112	1 898	3 728
3.	Депозиты	7 500	8 000	50 000
	ИТОГО:	11 629	9 952	53 748

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 31.12.2017 их величина составила 288 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.

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

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

Наименование показателя	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
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 31.12.2017 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 01.01.2017 показатель строки 1370 баланса равен (115 581) тыс. руб., в том числе:

- непокрытый убыток 2014 года	86 576
- непокрытый убыток 2015 года	107 138
- непокрытый убыток 2016 года	96 883

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 31.12.2017 г. составляла 810 тыс. рублей.

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

	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
Всего кредиторская задолженность тыс. руб., в том числе:	810	3 399
Задолженность поставщикам и подрядчикам	184	139
Задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	0	0
Задолженность по оплате труда перед персоналом	0	0
Задолженность перед государственными и внебюджетными фондами	434	0
Задолженность по налогам и сборам	170	72
Авансы полученные	12	2552
Прочие кредиторы	10	636

Кредиторская задолженность по задолженности перед государственными внебюджетными фондами, задолженность 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 31.12.2017 Общество не имеет.

Кредиторская задолженность по авансам полученным по состоянию на 31.12.2017 г. представлена следующими организациями:

- АО "Агентство ипотечного жилищного кредитования" – 10 000,00 руб.;
- 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 2017 год:

№ п/п	Налог	Начислено за 2017 год	Перечислено за 2017год	Возврат из бюджета в 2017 году
1	- налог на имущество	285	198	0
2	- плата за загрязнение окружающей среды	0,4	0	0
3	- земельный налог	6	5	0
4	- НДФЛ	655	655	0
5	- транспортный налог	3	3	0
6	НДС	217	142	0
	ВСЕГО:	1 166,4	1 003	0

тыс. руб.

13.15. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2017 г. в бухгалтерском балансе отражены следующие значения оценочных обязательств:

тыс. руб.				
Наименование показателя	Код	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
- резерв на оплату отпусков		240	143	98

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 2017 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
	1	3	3	4
1.	Арендованные основные средства	74	3 149	2 231
2.	Товарно-материальные ценности, принятые в эксплуатацию	611	1 657	1 772
3.	Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	28 053	26 196	26 693
4.	Обеспечения обязательств и платежей полученные	55 579	72 654	71 725

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 31.12.2017 г.	на 31.12.2016 г.
1	Актив баланса (строка 1600)	131 457	142 392
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)	1049	3 542
Чистые активы		130 407	138 850

Чистые активы Общества за 12 месяцев 2017 года уменьшились на 8 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	682
Платежи заемщиков поступившие	26 644
Прочие доходы	2 800
Итого:	30 126

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	156
Услуги банка	49
Прочие расходы	45
Итого:	250

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.	Закончено/ не закончено
02.10.2015 г.	20.02.2017 г.	Валезанин Андрей Валерьевич	Взыскание долга и расторжение договора	Договор займа № 25/7-з от 18.04.2007 г.	435 574,90	435 574,90	5 000	Закончено в 2018 году
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 закончено

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 2017 год)	1128,6	564,6		-	1 693,2
Всего	1128,6	564,6		-	1693,2

21. Информация сопутствующая бухгалтерской отчетности

Строка Бухгалтерского баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» на 31.12.2017 г. в сумме 11 629 188. включает в себя:

- наличные денежные средства в кассе 17 025 руб.,
- денежные средства на расчетных счетах 4 112 163 руб.,
- денежные средства, вложенные в депозиты 7 500 000 руб.

В результате финансово-хозяйственной деятельности в 2017 г.:

- выручка уменьшилась в 3,8 раза;
- рентабельность продаж увеличилась: в 2017 г. 12,8 %; в 2016 г. – 4,9 %,
- убыток в 2017 г. составляет 0,35 руб. на одну акцию (в 2016 году убыток на одну акцию составил 0,43 руб., 2015 году - 0,43 руб.).

22. Налоговое законодательство

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2017 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 2017 года Общество не обнаружило существенных ошибок, выявленных после подписания отчетности за 2016 год руководителем и утверждения ее акционерами. В период между отчетной датой - 31 декабря 2017 года и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2017 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 2017 г. краткосрочные обязательства Общества составили 1 049 тыс. руб., оборотные активы составили 75 779 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 31.12.2017 меньше величины уставного капитала на 109 813 тыс. руб.

Обществом на 2018 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 31.12.2017 года

№	Виды выручки	За 2017 год (тыс. руб.)	Доля от общей выручки от продаж (%)
1	Выручка от реализации недвижимости	11 150	90
2	Оформление ипотечных сделок	822	7
3	Правовое сопровождение	423	3
	ИТОГО:	12 395	100

26. Непрофильные активы.

В проверяемом периоде объекты непрофильных активов не числились.

27. Финансовый анализ.

27.1. Показатели, используемые для проведения финансового анализа

Для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности Общества используются следующие основные показатели:

Основные финансовые показатели для расчета коэффициентов

Наименование показателя	тыс. руб.				
	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	Отклонение 01.01.2018 от 01.01.2015
а) совокупные активы (пассивы)	224201	201562	142392	131457	-92744
изменения		-22639	-59170	-10935	x
б) скорректированные внеоборотные активы	48385	43236	46124	37534	-10851
изменения		-5149	2888	-8590	x
в) оборотные активы	162628	142954	79018	75779	-86849
изменения		-19674	-63936	-3239	x
г) долгосрочная дебит. задолженность					
изменения					x
д) ликвидные активы	124166	117980	64826	64343	-59823
изменения		-6186	-53154	-483	x
е) наиболее ликвидные оборотные активы	112039	105096	43256	54641	-57398
изменения		-6943	-61840	11385	x
ж) краткосрочная дебит. задолженность	11693	12506	21309	9413	-2280
изменения		813	8803	-11896	x
з) потенциальные оборотные активы к возврату					
изменения					x
и) собственные средства	159637	149202	138993	130647	-28990
изменения		-10307	-10255	-8443	x
к) обязательства Общества	64564	52360	3399	810	-63754
изменения		-12204	-48961	-2589	x
л) долгосрочные обязательства Общества					
изменения					x
м) текущие обязательства Общества	64564	52360	3399	810	-63754
изменения		-12204	-48961	-2589	x
с) просроченная кред. задолженность	13764	2360	3399	810	-12954
изменения		-11404	1039	-2589	x
Наименование показателя	за 2014	за 2015	за 2016	за 2017	Отклонение 2017 от 2014
н) выручка нетто	32433	28110	47884	12395	-20038
изменения		-4323	19774	-35489	x
п) среднемесячная выручка нетто	2703	2343	3990	1033	-1670
изменения		-360	1647	-2957	x
р) чистая прибыль (убыток)	-13288	-10307	-10255	-8443	4845
изменения		2981	52	1812	x

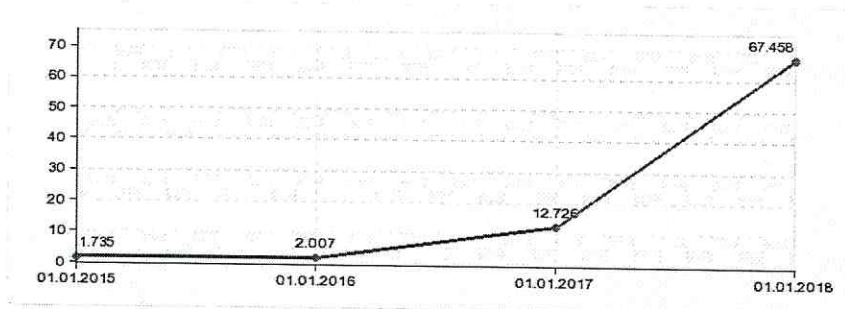
**28.2. Анализ платежеспособности АО "Кубанское ипотечное агентство"
Коэффициенты, характеризующие платежеспособность**

Таблица 3

Наименование показателя	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	Отклонение 01.01.2018 от 01.01.2015
Коэффициент абсолютной ликвидности	1.735	2.007	12.726	67.458	65.723
изменения		0.272	10.719	54.732	x
Коэффициент текущей ликвидности	1.923	2.253	19.072	79.436	77.513
изменения		0.33	16.819	60.364	x
Обеспеченность обязательств Общества его активами	2.673	3.079	32.642	125.774	123.101
изменения		0.406	29.563	93.132	x
Степень платежеспособности по текущим обязательствам	23.886	22.347	0.852	0.784	-23.102
изменения		-1.539	-21.495	-0.068	x

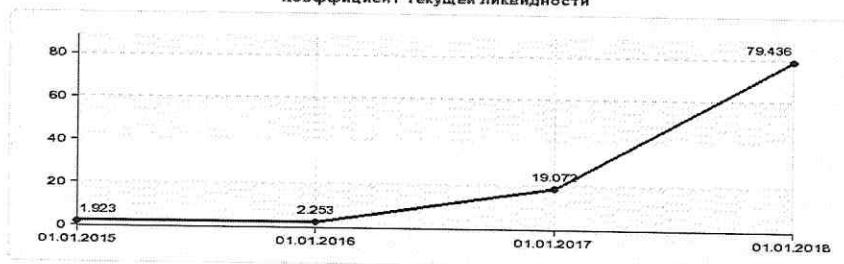
Анализ изменения коэффициентов, характеризующих платежеспособность АО "Кубанское ипотечное агентство" по состоянию на 01.01.2018 г., по сравнению с положением на 01.01.2015 г. показал следующее:

Коэффициент абсолютной ликвидности



1. Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно, и рассчитывается как отношение наиболее ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам Общества. Значение коэффициента за период с 01.01.2015 г. по 01.01.2018 г. увеличилось на 65.723 и составило 67.458, т.е. Общество увеличило свою платежеспособность и было в состоянии немедленно выполнить свои текущие обязательства, за счет денежных средств на счетах 01.01.2015 г. на 173.5%, а 01.01.2018 г. - на 6745.8%.

Коэффициент текущей ликвидности



2. Коэффициент текущей ликвидности (критической оценки) характеризует обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств и определяется как отношение ликвидных активов к текущим обязательствам Общества. Значение коэффициента текущей ликвидности на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2015 г. увеличилось на 77.513 и составило 79.436, т.е. платежеспособность возросла и на 01.01.2018 г. Общество, реализуя свои ликвидные активы по балансовой стоимости могло погасить текущие обязательства на 7943.6%, в то время как на 01.01.2015 г. этот показатель составлял 192.3%.



3. Обеспеченность обязательств Общества его активами характеризует величину активов Общества, приходящихся на единицу долга, и определяется как отношение суммы ликвидных и скорректированных внеоборотных активов к обязательствам Общества. Значение обеспеченности обязательств Общества его активами на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2015 г. увеличилось на 123.101 и составило 125.774, т.е. платежеспособность возросла и на 01.01.2018 г. Общество, реализуя свои активы по балансовой стоимости могло погасить обязательства перед кредиторами на 12577.4% , в то время как на 01.01.2015 г. этот показатель составил 267.3%.



4. Степень платежеспособности по текущим обязательствам определяет текущую платежеспособность организации, объемы ее краткосрочных заемных средств и период возможного погашения организацией текущей задолженности перед кредиторами за счет выручки. определяется как отношение текущих обязательств Общества к величине среднемесячной выручки. Степень платежеспособности по текущим обязательствам на 01.01.2018 г. возросла по сравнению с положением на 01.01.2015 г. : на 01.01.2015 г. Общество было в состоянии погасить свою текущую задолженность перед кредиторами за счет выручки за 23.9 мес., а на 01.01.2018 г. - за 0.8 мес.

Т.е период возможного погашения организацией текущей задолженности перед кредиторами за счет выручки уменьшился на -23.1 мес.

27.3. Анализ финансовой устойчивости АО "Кубанское ипотечное агентство" Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость Общества

Таблица 4

Наименование показателя	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	Отклонение 01.01.2018 от 01.01.2015
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	0.712	0.74	0.976	0.994	0.282
изменения		0.029	0.236	0.017	x
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0.684	0.741	1.175	1.229	0.545
изменения		0.058	0.433	0.052	x
Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах, %	6.139	1.171	2.387	0.616	-5.523
изменения, %		-4.968	1.216	-1.771	x
Отношение дебиторской зadolженности к совокупным активам	0.052	0.062	0.15	0.072	0.02
изменения		0.01	0.088	-0.078	x

Анализ изменения коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость АО "Кубанское ипотечное агентство" по состоянию на 01.01.2018 г., по сравнению с положением на 01.01.2015 г. показал следующее:



5. Коэффициент автономии (финансовой независимости) показывает долю активов Общества, которые обеспечиваются собственными средствами, и определяется как отношение собственных средств к совокупным активам. На 01.01.2018 г. значение коэффициента автономии составило 0.994, в то время как на 01.01.2015 г. оно составляло 0.712, т.е. доля владельцев Общества в общей сумме средств, авансированных в его деятельность, возросла на 28.2%. **Таким образом, Общество стало более финансово устойчиво, стабильно и менее зависимо от внешних кредиторов.**



6. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (доля собственных оборотных средств в оборотных активах) определяет степень обеспеченности организации собственными оборотными средствами, необходимыми для ее финансовой устойчивости, и рассчитывается как отношение разницы собственных средств и скорректированных внеоборотных активов к величине оборотных активов. Коэффициент обеспеченности собственными средствами на 01.01.2018 г. увеличился по сравнению с положением на 01.01.2015 г. на 0.545 и составил 1.229. Обществу достаточно собственных средств для обеспечения текущей деятельности.



Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах характеризует наличие просроченной кредиторской задолженности и ее удельный вес в совокупных пассивах организации и определяется в процентах как отношение просроченной кредиторской задолженности к совокупным пассивам. За период с 01.01.2015 г. по 01.01.2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах Общества снизилась на 5.523% и составила 0.616%, т.е. улучшилось состояние расчетов с кредиторами. За анализируемый период Общество погасило часть своей просроченной задолженности, т.е. можно сделать вывод, об увеличении его платежеспособности.

8. Отношение дебиторской задолженности к совокупным активам определяется как отношение суммы долгосрочной дебиторской задолженности, краткосрочной дебиторской задолженности и потенциальных оборотных активов, подлежащих возврату, к совокупным

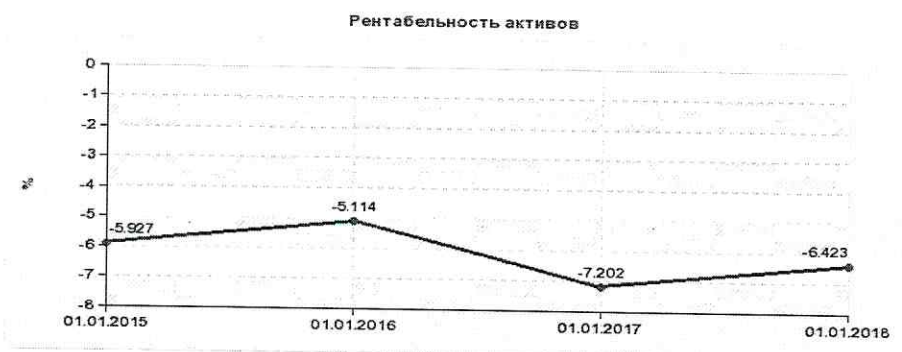
активам организации. Значение показателя на 01.01.2015 г. составляло 0.052 и за анализируемый период увеличилось на 0.02, т.е. на 01.01.2018 г. состояние расчетов с дебиторами за период ухудшилось и можно сделать вывод о снижении ликвидности активов в целом из-за состояния дебиторской задолженности.



27.4. Коэффициенты, характеризующие деловую активность АО "Кубанское ипотечное агентство"

Таблица 5

Наименование показателя	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	Отклонение 01.01.2018 от 01.01.2015
Рентабельность активов, %	-5.927	-5.114	-7.202	-6.423	-0.496
изменения, %		0.813	-2.088	0.779	x
Норма чистой прибыли, %	-40.971	-36.667	-21.416	-68.116	-27.145
изменения, %		4.304	15.251	-46.7	x



Рентабельность активов характеризует степень эффективности использования имущества организации и определяется в процентах как отношение чистой прибыли (убытка) к совокупным активам организации.



Норма чистой прибыли характеризует уровень доходности хозяйственной деятельности организации. Измеряется в процентах и определяется как отношение чистой прибыли к выручке.

Анализ изменения коэффициентов, характеризующих деловую активность АО "Кубанское ипотечное агентство" по состоянию на 01.01.2018 г., по сравнению с положением на 01.01.2015 г. показал следующее:

За последний отчетный период, также как и за первый отчетный период Обществом был получен убыток. За 2014 г. убыточность составила -40.971%, а за 2017 г. убыточность возросла до -68.116%.

28.5. Изменение активов и пассивов АО "Кубанское ипотечное агентство"

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	Отклонение 01.01.2018 от 01.01.2015
АКТИВ						
Нематериальные активы	1110	783	643	502	362	-421
Основные средства	1150	458	497	329	161	-297
Долгосрочные финансовые вложения	1170	16814	15892	14293		-16814
Отложенные налоговые активы	1180	13188	15372	17250	18144	4956
Прочие внеоборотные активы	1190	30330	26204	31000	37011	6681
ИТОГО по разделу I	1100	61573	58608	63374	55678	-5895
Запасы	1210	38462	24974	14192	11436	-27026
Дебиторская задолженность	1230	11693	12506	21309	9413	-2280
Финансовые вложения	1240	39080	51348	33304	43012	3932
Денежные средства	1250	72959	53748	9952	11629	-61330
Прочие оборотные активы	1260	434	378	261	289	-145
ИТОГО по разделу II	1200	162628	142954	79018	75779	-86849
ПАССИВ						
Уставный капитал	1310	240220	240220	240220	240220	0
Переоценка внеоборотных активов	1340					
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	5509	5509	5509	5509	0
Резервный капитал	1360	259	259	259	259	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-86576	-96883	-107138	-115581	-29005
ИТОГО по разделу III	1300	159412	149105	138850	130407	-29005
Заемные средства	1410					
Отложенные налоговые обязательства	1420					
Оценочные обязательства	1430					
Прочие долгосрочные обязательства	1450					
ИТОГО по разделу IV	1400					
Заемные средства	1510	50800	50000			-50800
Кредиторская задолженность	1520	13764	2360	3399	810	-12954
Доходы будущих периодов	1530					
Резервы предстоящих	1540	225	97	143	240	15

расходов и под условные обязательства						
Прочие краткосрочные пассивы	1550					
ИТОГО по разделу V	1500	64789	52457	3542	1050	-63739
БАЛАНС	1700	224201	201562	142392	131457	-92744
Собственные оборотные средства		97839	90497	75476	74729	-23110
Отношения дебиторской задолженности к совокупным активам		0.05	0.06	0.15	0.07	0.02
Чистые активы всего		159412	149105	138850	130407	-29005

Анализ активов проводится в целях оценки эффективности их использования, выявления внутрихозяйственных резервов обеспечения восстановления платежеспособности, оценки ликвидности активов, степени их участия в хозяйственном обороте, выявления имущества и имущественных прав, приобретенных на заведомо невыгодных условиях, оценки возможности возврата отчужденного имущества, внесенного в качестве финансовых вложений.

В результате анализа активов АО "Кубанское ипотечное агентство" за проверяемый период было установлено следующее:

В анализируемом периоде произошло снижение уровня внеоборотных активов. При этом наблюдается уменьшение нематериальных активов, основных средств, долгосрочных финансовых вложения.

Стоимость нематериальных активов за исследуемый период сократилась на 421 тыс. руб. и составила 362 тыс. руб. Наибольшее уменьшение нематериальных активов наблюдается в период с 01.01.2016 по 01.01.2017, при этом наименьшего значения за весь период стоимость НМА достигла 01.01.2018 и составила 362 тыс. руб.

Стоимость основных средств за исследуемый период сократилась на 297 тыс. руб. и составила 161 тыс. руб. Значительное выбытие основных средств произошло с 01.01.2016 года по 01.01.2017 года, когда стоимость имущества сократилась на 168 тыс. руб. и составила 329 тыс. руб. Наименьшего значения 161 тыс. руб. стоимость основных средств достигла 01.01.2018 года.

В период 01.01.2015 года по 01.01.2018 года произошло уменьшение на 16814 тыс. руб. или на долгосрочных финансовых вложений.

Стоимость прочих внеоборотных активов за период с 01.01.2015 года по 01.01.2018 года увеличилась на 6681 тыс. руб. и составила 37011 тыс. руб.

Стоимость запасов за исследуемый период сократилась на 27026 тыс. руб. и составила 11436 тыс. руб. Значительное сокращение стоимости запасов произошло в период с 01.01.2015 г. по 01.01.2016 г., когда их стоимость сократилась на 13488 тыс. руб.

Дебиторская задолженность в анализируемом периоде снизилась. Заметное снижение в сумме -11896 тыс. руб. произошло в период с 01.01.2017 года по 01.01.2018 года. Уровень дебиторской задолженности в составе оборотных активов составил по состоянию на 01.01.2015 года - 7.19 %, а по состоянию на 01.01.2018 года - 12.42 %

Таким образом, за период с 01.01.2015 года по 01.01.2018 года оборотные активы Общества за счет снижения дебиторской задолженности уменьшились на 2280 тыс. руб.

В структуре баланса "Кубанское ипотечное агентство" как на начало, так и на конец периода присутствуют краткосрочные финансовые вложения. В течение анализируемого периода их уровень возрос на 3932 тыс. руб.

Сумма свободных денежных средств в Обществе за период с 01.01.2015 года по 01.01.2018 года снизилась на 61330 тыс. руб. и составила 11629 тыс. руб.

Пассив баланса по состоянию на 01.01.2018 г. состоит из капитала и резервов, краткосрочных обязательств. При этом собственный капитал составляет 99.2% от общей стоимости источников имущества организации, удельный вес краткосрочных обязательств равен 0.8%.

В конце анализируемого периода в составе собственного капитала Общества выделяется уставный капитал, резервный капитал, непокрытый убыток.

Уставный капитал организации оставался неизменным на всем промежутке исследования. В структуре баланса присутствует резервный капитал в сумме 259 тыс. руб. За исследуемый период Обществом был получен убыток от финансово-хозяйственной деятельности, что привело к увеличению по бухгалтерскому балансу суммы непокрытого убытка полученного на начало анализируемого периода на 29005 тыс. руб.

По строке 1510 баланса (Краткосрочные заемные обязательства) – сумма заемных средств на 01.01.2018 года сократилась по сравнению с положением на 01.01.2015 года на 50800 тыс. руб. и составила 0 тыс. руб.

Сумма кредиторской задолженности на 01.01.2018 года сократилась по сравнению с положением на 01.01.2015 года на 12954 тыс. руб. и составила 810 тыс. руб. Значительное снижение кредиторской задолженности на -11404 тыс. руб. произошло в период с 01.01.2015 года по 01.01.2016 года.

В структуре пассива баланса по состоянию на конец исследуемого периода присутствуют также резервы предстоящих расходов. В исследуемом периоде произошло изменение соотношения дебиторской и кредиторской задолженности. На 01.01.2015 г. дебиторская задолженность составляла 84.95%, кредиторской задолженности, а на 01.01.2018 г. кредиторская задолженность составляла 8.61% дебиторской задолженности. При этом по состоянию на 01.01.2015 г. кредиторская задолженность была выше дебиторской на 17.7 %, а по состоянию на 01.01.2018 г. дебиторская задолженность превышала кредиторскую на 1062.1 %.

Уменьшение активов на 92744 тыс. руб. или 41% сопровождается одновременным уменьшением обязательств Общества на 63739 тыс. руб. или 98%. Так как платежеспособность зависит от покрытия обязательств Общества его активами, можно утверждать, что вследствие того, что обязательства организации снизились в большей степени, чем стоимость активов, отношение текущих пассивов к текущим активам изменилось и повлекло улучшение платежеспособности.

28.6. Заключение по финансовому анализу

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном отчете о проведении анализа финансово-хозяйственной деятельности АО "Кубанское ипотечное агентство" сделан вывод:

Учитывая объективные факторы, повлиявшие на платежеспособность Общества и динамику изменения экономических показателей за период с 01.01.2015 г. по 01.01.2018 г., характеризующих платежеспособность и финансовую устойчивость Общества, можно сделать вывод, что АО "Кубанское ипотечное агентство" в течение всего анализируемого периода имело достаточно оборотных средств для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств, в связи с чем можно сделать вывод о том, что Общество являлось платежеспособным.

В анализируемом периоде произошло снижение уровня внеоборотных активов. При этом наблюдается уменьшение нематериальных активов, основных средств, долгосрочных финансовых вложения.

Оборотные активы АО "Кубанское ипотечное агентство" в основном формируются за счет краткосрочных финансовых вложений. Незначительную величину в составе оборотных средств составляют также запасы, дебиторская задолженность, денежные средства, прочие оборотные активы.

Уменьшение активов на 92744 тыс. руб. или 41% сопровождается одновременным уменьшением обязательств Общества на 63739 тыс. руб. или 98%. Так как, платежеспособность зависит от покрытия обязательств Общества его активами, можно утверждать, что вследствие того, что обязательства организации снизились в большей степени, чем стоимость активов, отношение текущих пассивов к текущим активам изменилось и повлекло улучшение платежеспособности.

Общество имело достаточно оборотных средств для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств, в связи с чем можно сделать вывод о том, что оно являлось платежеспособным.

ВРИО генерального директора
АО «Кубанское ипотечное агентство»

Главный бухгалтер

12.03.2018 г.

