



ООО Аудиторская фирма
"Налоговые экспертизы"

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам АО «КОМИипотека»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Коми ипотечная компания» (АО «КОМИипотека», ОГРН 1041100417247 Российская Федерация, Республика Коми, г. Сыктывкар, 167000, ул. Интернациональная, дом 133) (далее – «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2017, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации 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 (Кодекс СМСЭБ), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства Организации и Совета директоров за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него

отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет Директоров несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 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:

- 1) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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;
- 2) 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 Организации;
- 3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Организации;
- 4) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- 5) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Организации, доводя до его 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.

Мы также предоставляем руководству Организации заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали руководство обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение независимого аудитора

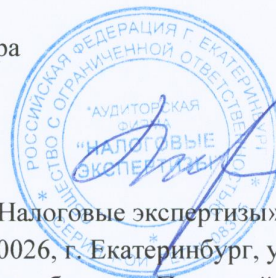
Винокурова Н.А.
Директор
ООО «Налоговые экспертизы»

Общество с ограниченной ответственностью «Налоговые экспертизы» ОГРН 1026605419125

Место нахождения: Российская Федерация, 620026, г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, 78а

Адрес: Российская Федерация, 620049, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 109, оф.329.

Член Саморегулируемой Организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),
основной регистрационный номер записи в реестре 11203065077



«16» апреля 2018 г.

**Бухгалтерский баланс
на 31 Декабря 2017 г.**

Организация АО "КОМИипотека"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению

Организационно-правовая форма акционерное общество форма собственности

акционерное общество

Единица измерения: тыс руб

Местонахождение (адрес)

167000, Коми Респ, Сыктывкар г, Интернациональная ул, д. 133

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710001		
31	12	2017
73320913		
1101205479		
64.9		
12267	42	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.	На 31 Декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	68	-	-
1.1	в том числе: Нематериальные активы в организации	11101	68	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	9	20	36
2.1	в том числе: Основные средства в организации	11501	9	20	36
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2	1	1
5	Прочие внеоборотные активы	1190	538806	582637	619957
5.1	в том числе: расчеты с разными дебиторами и кредиторами	11901	538806	582637	619957
	Итого по разделу I	1100	538885	582659	619995
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	5917	7933	2599
4.1	в том числе: Товары отгруженные	12101	2599	2599	2599
4.1	Товары	12102	3317	5334	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	1070	712	923
5.1	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	73	209	222
5.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	211	160	186
5.1	Расчеты по налогам и сборам	12303	321	107	245
5.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	345	59	168
5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	120	178	102

3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	130221	51047	22185
	в том числе:				
3.1	Долговые ценные бумаги	12401	130097	50937	22061
3.1	Предоставленные займы	12402	124	110	124
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6708	26160	15955
	в том числе:				
	Касса организации (в валюте)	12501	7	7	3
	Расчетные счета	12502	6700	26152	15952
	Прочие оборотные активы	1260	38	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	38	-	-
	Итого по разделу II	1200	143953	85852	41662
	БАЛАНС	1600	682838	668511	661657

Отчет о финансовых результатах
за период с 1 Января по 31 Декабря 2017 г.

		Коды
Форма по ОКУД		0710002
Дата (число, месяц, год)		31 12 2017
Организация <u>АО "КОМИипотека"</u>		по ОКПО 73320913
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 1101205479
Деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению		по ОКВЭД 64.9
Организационно-правовая форма форма собственности		по ОКФС / ОКФС 12267 42
<u>акционерное общество</u>		по ОКЕИ 384
Единица измерения: тыс руб		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	178241	68372
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	21101	178241	68372
	Себестоимость продаж	2120	(159335)	(54449)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	21201	(159335)	(54449)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	18906	13923
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	21001	18906	13923
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(11293)	(12382)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	22201	(11293)	(12382)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7613	1541
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	22001	7613	1541
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	942	2351
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	942	2351
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	237	68
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	-	14
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23402	-	16
	Прочие внереализационные доходы	23403	237	37
	Прочие расходы	2350	(398)	(265)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(104)	(67)
	Прочие внереализационные расходы	23502	(294)	(198)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8394	3695
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	23001	8394	3695
	Текущий налог на прибыль	2410	(1713)	(761)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(34)	(22)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1	-
	Прочее	2460	(2)	-
	в том числе:			
	Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24601	(2)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6680	2934

**Отчет об изменениях капитала
за 2017 г.**

Организация АО "КОМИипотека"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению
 Организационно-правовая форма форма собственности
акционерное общество
 Единица измерения тыс руб

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД _____
 по _____
 ОКOPФ/OKФC _____
 по ОКЕИ _____

К О Д Ы		
0710003		
31	12	2017
73320913		
1101205479		
64.9		
12267		42
384		

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	654000	-	-	454	5592	660046
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2934	2934
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2934	2934
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(863)	(863)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	(863)	(863)
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	147	(147)	X
Величина капитала на 31 Декабря 2016 г.	3200	654000	-	-	601	7516	662117
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6680	6680
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6680	6680
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1468)	(1468)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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	(1468)	(1468)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	334	(334)	X
Величина капитала на 31 Декабря 2017 г.	3300	654000	-	-	935	12394	667329


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	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.	На 31 Декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	667329	662116	660046

Руководител

 Червко Александра Ивановна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 Марта 2018 г.



**Отчет о движении денежных средств
за период с 1 Января по 31 Декабря 2017 г.**

Организация АО "КОМИпотеха"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению

Организационно - правовая форма акционерное общество форма собственности

акционерное общество

Единица измерения тыс руб

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД


по ОКОПФ /ОКФС

по ОКЕИ

К О Д ы		
0710004		
31	12	2017
73320913		
1101205479		
64.9		
12267		42
384		

Наименование показателя	код	За Январь - Декабрь 2017 г. ¹	За Январь - Декабрь 2016 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	87386	59404
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	81	918
прочие поступления	4119	87305	58486
Платежи - всего	4120	(17431)	(16178)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2800)	(2877)
в связи с оплатой труда работников	4122	(8693)	(10103)
налога на прибыль организаций	4124	(1945)	(564)
прочие платежи	4129	(3993)	(2634)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	69955	43226
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	142482	53059
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	43
от продажи ценных бумаг и иных фин.вложений		139468	50686
прочие поступления	4219	3014	2330
Платежи - всего	4220	(230423)	(85217)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(206626)	(81117)
приобретение квартир, долей в строящихся домах		(23797)	(4100)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(87941)	(32158)

Наименование показателя	код	За Январь - Декабрь 2017 г. ¹	За Январь - Декабрь 2016 г. ²
Денежные потоки от финансовых операций			
Платежи - всего	4320	(1466)	(862)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1466)	(862)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1466)	(862)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(19452)	10206
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	26160	15954
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6708	26160
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  Черевко Александра
Ивановна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 Марта 2018 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Организация АО "КОМИПОТЕКА"	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	0710002	
		31	12
	по ОКПО	73320913	
	ИНН	1101205479	
Деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению	по ОКВЭД	64.9	
Организационно-правовая форма акционерное общество	форма собственности	12267	42
Единица измерения: тыс руб	по ОКЕИ	384	

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, 1.1 Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года			Выбыло			Переоценка				
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	За 2017 г.	-	-	180	-	-	113	-	-	180	-	113
в том числе:	5110	За 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
аудиовизуальное производство -рекламны	5101	За 2017 г.	-	-	180	-	-	113	-	-	180	-	113
	5111	За 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-

1.3 Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

0710005 с. 2

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.	На 31 Декабря 2015 г.
Всего	5130	-	-	-

1.4 Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Часть стоимости, списанной на	Поступило	Выбыло	Первоначальная стоимость	Часть стоимости, списанная	Первоначальная стоимость
НИОКР - всего	5140	3а 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	3а 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-

0710005 с. 3

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	Принято к учету в качестве нематериальных активов	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	3а 2017 г.	-	-	-	-
Незаконченные операции по приобретению нематериальных	5170	3а 2016 г.	-	-	-	-
	5180	3а 2017 г.	-	-	-	-
	5190	3а 2016 г.	-	-	-	-

Руководитель АИИ Черевко Александра Ивановна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 Марта 2018 г.



2.2 Незавершенные капитальные вложения


Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				Затраты за период	Списано	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	За 2017 г.	-	-	-	-	
	5250	За 2016 г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	За 2017 г.	За 2016 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	5270	-	-

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	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	68	68	69
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-

Руководитель  Червяко Александра
Ивановна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 Марта 2017 г.



3. Финансовые вложения
3.1 Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка		Выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убыток от обесценения)	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка
						Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего	5301	За 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	За 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	За 2017 г.	51047	-	425991	(346818)	-	-	130221	-
	5315	За 2016 г.	22185	-	158714	(129852)	-	-	51047	-
Краткосрочные - всего										
в том числе:										
Долговые ценные бумаги	5306	За 2017 г.	50937	-	229975	(150816)	-	-	130097	-
	5316	За 2016 г.	22061	-	82944	(53968)	-	-	50937	-
Предоставленные займы	5307	За 2017 г.	110	-	196016	(196002)	-	-	124	-
	5317	За 2016 г.	124	-	75870	(75884)	-	-	110	-
Финансовых вложений - итого	5300	За 2017 г.	51047	-	425991	(346818)	-	-	130221	-
	5310	За 2016 г.	22185	-	158714	(129852)	-	-	51047	-

4. Запасы
4.1 Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости	Поступления и затраты	Выбыло			Оборот запасов между их группами (видами)	Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости
						Себестоимость	Резерв под снижение стоимости	Убытков от снижения стоимости			
Запасы - всего	5400	3а 2017 г.	7933	-	9376	(11393)	-	-	X	5916	-
	5420	3а 2016 г.	2599	-	9489	(4155)	-	-	X	7933	-
в том числе:											
Товары отгруженные	5401	3а 2017 г.	2599	-	-	-	-	-	-	2599	-
	5421	3а 2016 г.	2599	-	-	-	-	-	-	2599	-
Товары	5402	3а 2017 г.	5334	-	9376	(11393)	-	-	-	3317	-
	5422	3а 2016 г.	-	-	9489	(4155)	-	-	-	5334	-

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	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	2599	2599	2599
в том числе:				
товары отгруженные	5446	2599	2599	2599

Руководитель ИИ Червко Александра
Ивановна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 Марта 2018 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление	Причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	Погашение	Выбыло		Перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
								Списание на финансовый результат	Восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	3а 2017 г.	582637	-	11912	-	55743	-	-	-	538806	-
	5521	3а 2016 г.	619957	-	4155	-	41475	-	-	-	582637	-
в том числе:												
расчеты с разными дебиторами и кредитор	5502	3а 2017 г.	582637	-	11912	-	55743	-	-	-	538806	-
	5522	3а 2016 г.	619957	-	4155	-	41475	-	-	-	582637	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	3а 2017 г.	713	-	177402	-	176979	-	-	-	1071	-
	5530	3а 2016 г.	2128	1205	79848	-	80059	-	-	1205	713	-
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5511	3а 2017 г.	209	-	1286	-	1422	-	-	-	73	-
	5531	3а 2016 г.	222	-	1337	-	1350	-	-	-	209	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5512	3а 2017 г.	160	-	150516	-	150465	-	-	-	211	-
	5532	3а 2016 г.	186	-	62662	-	62688	-	-	-	160	-
расчеты по налогам и сборам	5513	3а 2017 г.	107	-	5022	-	4808	-	-	-	321	-
	5533	3а 2016 г.	245	-	3424	-	3563	-	-	-	107	-
расчеты по социальному страхованию и об	5514	3а 2017 г.	59	-	532	-	246	-	-	-	346	-
	5534	3а 2016 г.	168	-	553	-	662	-	-	-	59	-
расчеты с разными дебиторами и кредитор	5515	3а 2017 г.	178	-	20046	-	20038	-	-	-	120	-
	5535	3а 2016 г.	1307	1205	11872	-	11796	-	-	1205	178	-
	5500	3а 2017 г.	583350	-	189314	-	232722	-	-	-	539877	-
Итого	5520	3а 2016 г.	622085	1205	84003	-	121534	-	-	1205	583350	-

5.2 Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	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			420			
в том числе:						
Просроченная задолженность по договорам			420			

5.3 Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				Поступление		Выбыло			
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Примигающиеся проценты штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	3а 2017 г.	-	-	-	-	-	-	
	5571	3а 2016 г.	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	3а 2017 г.	6155	52215	(1567)	-	-	15194	
в том числе:	5580	3а 2016 г.	1178	23938	2325	-	-	6155	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	3а 2017 г.	5339	13434	18765	-	-	8	
	5581	3а 2016 г.	84	13474	8219	-	-	5339	
расчеты с покупателями и заказчиками	5562	3а 2017 г.	3	39	(39)	-	-	4	
	5582	3а 2016 г.	3	39	(39)	-	-	3	
расчеты по налогам и сборам	5563	3а 2017 г.	-	-	-	-	-	-	
	5583	3а 2016 г.	111	157	268	-	-	-	
расчеты по социальному страхованию и об	5564	3а 2017 г.	-	1946	1946	-	-	-	
	5584	3а 2016 г.	160	1809	1969	-	-	-	
расчеты с подотчетными лицами	5565	3а 2017 г.	-	94	94	-	-	-	
	5585	3а 2016 г.	6	181	181	-	-	-	
расчеты с разными дебиторами и кредитор	5566	3а 2017 г.	813	15453	(15347)	-	-	919	
	5586	3а 2016 г.	802	192	(181)	-	-	813	
расчеты с персоналом по оплате труда	5567	3а 2017 г.	-	7064	(6986)	-	-	78	
	5587	3а 2016 г.	12	8086	(8098)	-	-	-	
расчеты по возмещению ущерба	5568	3а 2017 г.	-	14185	-	-	-	14185	
	5588	3а 2016 г.	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	3а 2017 г.	6155	52215	(1567)	-	X	15194	
	5570	3а 2016 г.	1178	23938	2325	-	X	6155	

5.4 Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-

Руководитель Червако Александра
Ивановна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 Марта 2018 г.



6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	За 2017 г.	За 2016 г.
Материальные затраты	5610	153	43
Расходы на оплату труда	5620	6725	7540
Отчисления на социальные нужды	5630	1663	1702
Амортизация	5640	11	16
Прочие затраты	5650	162076	57530
Итого по элементам	5660	170628	68831
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	170628	68831

Червоко Александра
Ивановна

(подпись)


(расшифровка подписи)



28 Марта 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	239	957	(880)	-	315
в том числе:						
Резервы предстоящих расх. на оплату отпуг	5701	239	957	(880)	-	315



 (подпись)

Червко Александра
 Ивановна


 (расшифровка подписи)

28 Марта 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	538806	582637	619957
в том числе:				
залог	5801	538806	582637	619957
иные	5802	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-

Руководитель  Черевко Александра
Ивановна (подпись) (расшифровка подписи)



28 Марта 2018 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	За 2017 г.	За 2016 г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
		На начало года	На конец года
		Получено за год	Возвращено за год
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-
	5920	-	-
		За 2017 г.	
		За 2016 г.	

Руководитель  Черевко Александра
Ивановна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 Марта 2018 г.



Прочие пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

за 2017 год

Раздел I. Общая информация об организации

1. Сведения об организации

1.1. Полное наименование фирмы: Акционерное общество "Коми ипотечная компания".

1.2. Юридический адрес общества: г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, 133 (изменения в Устав от 11.03.2012).

Место нахождения общества: арендованное помещение по адресу: г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, 133.

1.3. Фактический почтовый адрес: 167000, г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, 133

1.4. Дата государственной регистрации: 13 июля 2004 года,

1.5. ИНН/КПП 1101205479/110101001, основной государственный регистрационный № 1041100417247;

1.5. Зарегистрированный уставный капитал общества на 31.12.2017 составляет 654 000 000 руб.:

- количество акций 65400 штук

- номинальная стоимость одной акции 10 000 рублей.

Состав -акционеров:

- Республика Коми в лице Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений - 64910 штук акций (99,25% зарегистрированного уставного капитала на 31.12.2015)

- ПАО "БАНК СГБ" – 490 штук акций (0,75% зарегистрированного УК).

1.6. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Обществом зарегистрированы представительства в городах Республики Коми:

1) в г. Усинск по адресу: г. Усинск, ул. Нефтяников, д. 38

2) в г. Ухта по адресу: г. Ухта, ул. Мира, д.4

1.7. Исполнительный орган общества – генеральный директор: Абрамов Антон Олегович (с 11.05.2016 по 24.05.2017), в порядке временного перевода на должность исполняющего обязанности генерального директора с 25.05.2017 года избрана Черевко Александра Ивановна (с 24.05.2017 по настоящее время исполняет обязанности генерального директора). Доли участия в уставном капитале общества не имеет, акциями общества не владеет.

Коллегиальный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией в составе:

1. Турьева Татьяна Михайловна, главный специалист-эксперт отдела по работе с государственными предприятиями Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений.

2. Ларионова Лилия Леонидовна, начальник планово-финансового отдела Министерства строительства, тарифов, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства.

3. Канева Наталия Александровна, ведущий специалист-эксперт отдела по работе с государственными предприятиями Министерства имущественных и земельных отношений.

Бухгалтерский учет общества осуществляется на договорных началах специализированной аудиторской организацией ООО АКФ «ТАКТ».

1.8 Аудитором Общества является ООО «Аудиторская фирма «Налоговые экспертизы», член СРО НП МоАП и 17.09.2012г. (ОРНЗ- 11203065077, местонахождение: 620026, Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, д.78А, офис 9)

Раздел II. Сведения об учетной политике

2.1. Бухгалтерская отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

2.2. В 2016 году действовала Учетная политика на 2013 год, утвержденная приказом руководителя от 31.12.2012 г. №76/5. Действие учетной политики было продлено на 2017 год на основании приказа от 30.12.2016 г. № 94. Изменений в учетной политике в отчетном году не было.

2.3. Основные положения учетной политики:

Основные положения учетной политики:

- Утвержден перечень видов деятельности, подлежащих обособленному учету, план счетов бухгалтерского учета,
- Отражены сведения о доходах и расходах по обычным видам деятельности;
- Определен критерий существенности в размере 5% в размере, определяемом от показателей бухгалтерской отчетности к общему итогу соответствующих данных за отчетный период;
- Расходы, не превышающие 5% от договорной стоимости приобретения финансовых вложений, учитываются в составе прочих расходов по Дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы»;
- Определен порядок принятия на учет, движения и списания из учета закладных;
- Финансовый результат определяется по каждому виду деятельности отдельно;
- Закреплен порядок формирования показателей формы отчетности «Отчет о финансовых результатах» в разрезе видов деятельности;
- Общество создает в учете резервы на оплату отпусков исходя из процента отчислений в резерв, утверждаемого руководителем;
- Резервы по сомнительным долгам создаются исходя из величины сомнительной задолженности и экспертного коэффициента;
- списание материально-производственных запасов осуществляется по средней себестоимости. Средняя оценка фактической себестоимости материалов, отпущенных в производство (списания на иные цели) рассчитывается путем определения фактической себестоимости материала в момент его отпуска, при этом в расчет средней оценки включается количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.
- Амортизация объектов основных средств производится линейным способом начисления амортизационных начислений.
- Амортизация по капитальным вложениям в арендованное имущество, не компенсируемым

арендодателем, начисляется в течение срока действия договора аренды

- Управленческие расходы ежемесячно списываются на счет 90.8 по субсчетам пропорционально выручке по отдельным видам деятельности
- Амортизация нематериальных активов производится линейным способом.
- Срок полезного использования нематериальных активов определяется организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.
- Определение срока полезного использования производится исходя из:
 - Срока действия патента, свидетельства и других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности согласно законодательству РФ;
 - Ожидаемого срока полезного использования этого объекта, в течение которого организация может получать экономические выгоды (доход).

Оценка при выбытии для каждой группы (вида) финансовых вложений (кроме ценных бумаг, по которым определяется их рыночная стоимость), производится по первоначальной стоимости каждой единицы.

Общество для расчета налога на прибыль применяет ПБУ18/01 «Учет расчетов по налогу на прибыль» .

Раздел III. Финансово- хозяйственная деятельность

3.1 Основными видами деятельности общества являются:

1. Выкуп ипотечных кредитов (закладных и др.) у первоначальных держателей и последующая их реализация
2. Консультирование по вопросам ипотечного кредитования
3. Рефинансирование ипотечных кредитов
4. Сервисное обслуживание закладных, принадлежащих третьим лицам, и переданным на сопровождение в АО «КОМИипотека».
5. Переуступка права требования по долевого строительству
6. Реализация жилых помещений.

С 21 ноября 2011 года Общество является оператором подпрограммы «Обеспечение жильем работников организаций, финансируемых за счет средств республиканского бюджета Республики Коми или местных бюджетов, в том числе молодых специалистов» долгосрочной республиканской целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Республике Коми (2011 – 2015 годы), утвержденной Постановлением Правительства Республики Коми от 22 июля 2011 года № 321». Постановлениями Правительства РК от 10.02.2012 N 42, от 06.07.2012 N 286, от 25.12.2012 N 604, от 13.02.2013 N 37, от 28.05.2013 N 182, от 27.02.2014 N 80, от 14.11.2014 N 455, от 02.02.2015 N 36, от 16.06.2015 N 260, от 20.02.2016 N 87 были внесены изменения в подпрограмму, в том числе изменилось ее наименование на следующее: "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми" Государственной программы Республики Коми "Развитие строительства и жилищно-коммунального комплекса, энергосбережение и повышение энергоэффективности", (Постановление Правительства РК от 27.02.2014 N 80).

В рамках подпрограммы Общество осуществляет поиск, приобретение жилых помещений, дальнейшую реализацию их участникам подпрограммы, заключает договоры участия в долевом строительстве жилых помещений с целью последующей переуступки физическим лицам – участникам подпрограммы.

В рамках подпрограммы в течение 2012 года и января 2013 года - Общество реализует жилые помещения физическим лицам, заключает с ними *договоры купли-продажи с рассрочкой платежа с сохранением права собственности за АО «КОМИипотекой»* до момента полной оплаты. Согласно

вышеуказанным договорам ежемесячно Обществом начисляются платежи за пользование квартирами (найм). Указанные платежи являются выручкой.

В течение 2013 – 2017 гг согласно изменениям в подпрограмме - право собственности по **заключенным ранее** договорам *купли-продажи с рассрочкой платежа* в результате подписанных дополнительных соглашений переходит к физическим лицам, с этого момента платежи за пользование квартирами (найм) не начисляются, ежемесячно (до полной оплаты) начисляется платеж за пользование рассрочкой оплаты. Квартира находится в залоге до момента ее полной оплаты. Указанные платежи являются выручкой.

После изменений в подпрограмму (Постановление Правительства от 31.02.2013г. №37) в течение 2013-2017 гг. Общество приобретает готовые жилые помещения (квартиры) и реализует их физическим лицам – участникам программы по *Договорам купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа*, согласно которым, право собственности переходит к покупателю в момент подписания акта и договора, а квартира в залоге Общества – до момента полной оплаты. В соответствии с подпрограммой по указанным договорам ежемесячно (до полной оплаты) начисляется платеж за пользование рассрочкой оплаты.

Также в рамках подпрограммы Общество заключает *договоры уступки* физическим лицам права требования по договорам долевого участия в строительстве с предоставлением рассрочки оплаты. По этому виду договоров – также ежемесячно (до полной оплаты) начисляется платеж за пользование рассрочкой. Платежи являются выручкой.

За 2017 год в рамках подпрограммы было приобретено 7 квартир и реализовано 7 квартир, включая квартиру по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, мкр. Кируль, Заводской пер. д.14, кв. 83, по которой в 2017г. был расторгнут договор с одним участником программы и заключен договор с другим участником. 4 квартиры были реализованы в 2017г. путем заключения договора уступки физическим лицам права требования по договорам долевого участия в строительстве с предоставлением рассрочки оплаты и 2 квартиры - по договору купли-продажи.

За 2016 год было реализовано 2 квартиры по договору купли-продажи.

За 2016 год не было заключено ни одного договора долевого участия.

В 2016 - 2017 году Общество также работает по программе, которая называется «Программа АО «КОМИипотека» по улучшению жилищных условий работников бюджетной сферы РК путем предоставления ипотечных жилищных займов на приобретение жилья на льготных условиях». Программа утверждена Советом директоров 10.05.2016 г., 20.04.2017г.

Согласно условиям вышеназванной программы, займы предоставляются работникам бюджетной сферы, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в том числе участникам подпрограммы "Обеспечение жильем работников организаций, финансируемых за счет средств республиканского бюджета Республики Коми или местных бюджетов, в том числе молодых специалистов" долгосрочной республиканской целевой программы "Стимулирование развития жилищного строительства в Республике Коми (2011-2015 гг), утвержденной Постановлением Правительства Республики коми от 22.07.2001 года №321". Займы предоставляются по льготной ставке - в размере 80% от ключевой ставки ЦБ РФ.

За 2016 год по указанной программе выдано 20 займов на общую сумму 34 633 тыс. руб.

За 2017г. по указанной программе выдано 13 займов на общую сумму 20 095 тыс. руб.

3.2. В составе выручки от реализации учитываются накопленные проценты за время нахождения закладных на балансе общества, доходы от сдачи в найм жилья, рассрочка оплаты по договорам купли- продажи жилья, и по договорам долевого участия. Структура продаж (выручки) за последние четыре года

(тыс. руб.):

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
<i>Выручка (нетто) от продажи продукции, работ, услуг (за минусом НДС), всего</i>	443822	119847	68372	178241
%	100	100	100	100
<i>Консультации</i>	103	-	-	-
%	0,02	-	-	-
<i>Продажная стоимость закладных</i>	72638	35508	50686	139468
%	16,37	29,63	74,13	78,25
<i>Рефинансирование ипотечного кредита, услуги по договорам</i>	3987	2860	858	68
%	0,90	2,39	1,25	0,04
<i>Долевое строительство, реализация квартир</i>	357761	70179	4155	21306,19
%	80,61	58,56	6,08	11,95
<i>Проценты к получению по закладным (на балансе)</i>	1620	824	1727	6411
%	0,37	0,68	2,53	3,60
<i>Сдача в найм жилья</i>	94	59	39	39
%	0,02	0,05	0,06	0,02
<i>Рассрочка оплаты</i>	7618	10417	10907	10942
%	1,71	8,69	15,95	6,14

В 2017 г основную долю в выручке от продажи продукции, работ, услуг составили доходы от реализации закладных – 78,25%.

В 2016 году основную долю в выручке от продажи продукции, работ, услуг так же составили доходы от реализации закладных – 74.13%

Структура прочих доходов и расходов

Показатель Прочие доходы /прочие расходы	2017		2016		2015	
	тыс руб	Доля,%	тыс руб	Доля,%	тыс руб	Доля,%
Итого прочие доходы	1180	100	2421	100	1492	100
<i>в том числе</i>						
Госпошлина	33	2,8				
Пени по договорам	9	0,8				
Проценты по краткосрочным кредитам (займам)	942	79,8	2351	97,11	1469	98,5
Прочие принимаемые	16	1,4	37,00	1,528	23	1,5416
Убытки прошлых лет	180	15,3				

Реализация прочих активов			17	0,702		
Восстановление резерва сомнительных долгов			16	0,661		
Итого прочие расходы	398	100	267	100	441	100
<i>в том числе</i>						
		0,8				
Выписка из ЕГРП (о регистрации ипотеки), ЕГРЮЛ	3		1	0,4	2	0,5
Госпошлина	87	21,9	6	2,2	56	12,7
Госпошлина по долевому строительству, расх.на дове				0,0	30	6,8
Налоги и сборы	1	0,3	1	0,4	1	0,2
НДС входной	5	1,3	134	50,2	1	0,2
Прочие	175	44,0	55	20,6	278	63,0
Услуги банка	104	26,1	67	25,1	73	16,6
Реализация прочих активов		0,0	3	1,1		0,0
Убытки прошлых лет	23	5,8		0,0		0,0

Основную долю в прочих доходах составляют проценты по займам: в 2017 году -79,8% в 2016 году 97,1%.

Основную долю в прочих расходах составляют расходы на услуги банка: в 2017 году -26,1 % в 2016 году 25,1%.

3.3. Финансовые результаты АО «КОМИипотека»

тыс. руб.

Размер прибыли (убытка) (стр 2300 Отчета о финансовых результатах)	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Итого прибыль (убыток) до налогообложения	+2176	+3118	+3695	+8394

По итогам 2017 года Обществом получена прибыль в размере 8394 тыс. рублей. Чистая прибыль за 2017 год составила 6680 тыс. руб. Базовая прибыль на акцию 102 руб. 14 коп.

Налоговая прибыль за 2017 год – 8409 тыс. руб., бухгалтерская 8394 тыс. руб. Разница возникла в связи с наличием: постоянных разниц, которые составили 15 тыс. руб. (в том числе ПНО 195 т. р.: материальная помощь сотрудникам 88 т. р., членские взносы в НП "Национальное ипотечное объединение" – 15 т. р., ПНА 180 т. р. – убытки прошлых лет).

Налоговая прибыль за 2016 год – 3806 тыс. руб., бухгалтерская 3695 тыс. руб. Разница возникла в связи с наличием: постоянных разниц, которые составили 111 тыс. руб.

Управленческие расходы за 2017 год – 11293 тыс. рублей, в том числе расходы на оплату труда 6725 тыс. рублей (в том числе резерв на оплату отпусков – 957 тыс. руб.), отчисления во внебюджетные фонды 1663 тыс. рублей, амортизация 101 тыс. рублей, материальные затраты 153 тыс. рублей, аренда помещения 801 тыс. рублей, прочие затраты 1850 тыс. рублей.

Управленческие расходы за 2016 год – 12382 тыс. рублей, в том числе расходы на оплату труда 7540 тыс. рублей (в том числе резерв на оплату отпусков – 1078 тыс. руб.), отчисления во внебюджетные фонды 1702 тыс. рублей, амортизация 16 тыс. рублей, материальные затраты 24 тыс. рублей, аренда помещения 893 тыс. рублей, прочие затраты 2207 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.17 на счетах общества величина денежных средств составляет 6 700 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.16 на счетах общества величина денежных средств составляет 26 160 тыс. руб.

Величина финансовых вложений на 31.12.2017 равна 130221 тыс. рублей, в том числе долговые ценные бумаги на сумму 130097 тыс. руб. (закладные), займы предоставленные - 124 тыс. руб.

Величина финансовых вложений на 31.12.2016 равна 51047 тыс. рублей, в том числе долговые ценные бумаги на сумму 50937 тыс. руб. (закладные), займы предоставленные - 110 тыс. руб.

Запасы на 31.12.2017 равны 5917 тыс. руб., в том числе *товары отгруженные* 2599 тыс. руб. (квартиры, переданные покупателям (физическим лицам) в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем (Предоставление права приобретения жилья)» (*наименование на текущую дату - "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми" Государственной программы Республики Коми "Развитие строительства и жилищно-коммунального комплекса, энергосбережение и повышение энергоэффективности"*) по договорам купли-продажи с рассрочкой оплаты, право собственности на которые сохраняется за АО «КОМИипотека» до момента полной оплаты покупателями). По состоянию на 31 декабря 2017 года числится две подобных квартиры.

Запасы на 31.12.2016 равны 7933 тыс. руб., в том числе *товары отгруженные* 2599 тыс. руб.

На 31.12.17 товары 3317 тыс. руб. – это три квартиры: две приобретенные Обществом у АО "АИЖК", а одна у физического лица.

На 31.12.16 товары 5334 тыс. руб. – это четыре квартиры приобретенные Обществом у АО "АИЖК" и АО "АФЖС" с отсрочкой платежа.

По состоянию на 31.12.2017 г дебиторская задолженность составила 1070 тыс. руб., в т.ч. покупатели и заказчики 211 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2016 дебиторская задолженность составила 712 тыс. руб., в т.ч. покупатели и заказчики 160 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2017 г кредиторская задолженность - 15 194 тыс. руб, в том числе перед поставщиками - 8 тыс. руб. , прочие кредиторы 15 186 тыс. руб. (в том числе 695,9 тыс.руб. – это платежи физлиц по договорам купли-продажи по которым право собственности сохраняется за Обществом, 83 тыс.руб. – по аннуитетным платежам заемщиков перед ООО "Экспобанк", в размере 14185 тыс. руб. учтен поступивший платеж в счет возмещения ущерба по незаконченному уголовному делу).

По состоянию на 31.12.2016 кредиторская задолженность - 6156 тыс. руб, в том числе перед поставщиками - 5339 тыс. руб. (в том числе 5 245 перед АИЖК и АФЖС за квартиры) , прочие кредиторы 813 тыс. руб. (в том числе 564,7 тыс.руб. – это платежи физлиц по договорам купли-продажи по которым право собственности сохраняется за Обществом, 101 тыс.руб. – по аннуитетным платежам заемщиков перед ООО "Экспобанк").

Сумма авансов, полученных от покупателей на конец 2017 года составляет 4 т.р. - это суммы за найм жилья, полученные Обществом от покупателей по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа . (по квартирам, учтенным на счете 45)

Сумма авансов, полученных от покупателей на конец 2016 года составляет 3 т.р. - это суммы за найм жилья, полученные Обществом от покупателей по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа . (по квартирам, учтенным на счете 45)

В 2017 году (также как и в предыдущие периоды) для пополнения оборотных средств не привлекались заемные средства.

Величина резерва на оплату отпусков по состоянию на 31.12.2017 – 315 тыс. рублей, по состоянию на 31.12.2016 - 239 тыс руб

По итогам 2017 года в соответствии со статьей 35 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ и в соответствии с Уставом общества создан резервный фонд в размере 334 тыс. руб. По итогам 2016 года - в размере 147 тыс руб

Валюта баланса на 01.01.2018 682 838 тыс. руб., на 01.01.17 - 668 511 тыс руб

3.4 Среднегодовая численность работающих за отчетный год составила 13 человек, в том числе:

- представительство в г. Усинск – 1 человек на неполную ставку.

Среднегодовая численность работающих за 2016 год составила 13 человек, в том числе:

- представительство в г. Усинск – 1 человек на неполную ставку.

Представительство в г. Ухта в течение 2017 года, как и в прошлом году, не работало.

Раздел IV. Информация о связанных сторонах

Состав аффилированных лиц на 31.12.2017 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) 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	Миронович Анна Анатольевна	Россия, г. Сыктывкар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.06.2016 по 07.06.2017	0	0
2	Плехов Константин Анатольевич	Россия, г. Сыктывкар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.06.2016 по 07.06.2017	0	0
3	Просужих Алексей Анатольевич	Россия, г. Сыктывкар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.06.2016	0	0
4	Рудавина Марина Геннадьевна	Россия, г. Сыктывкар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.06.2016 по 07.06.2017	0	0
5	Сажин Александр Владимирович	Россия, г. Сыктывкар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.06.2016	0	0

6	Хозяинова Наталья Семёновна	Россия, г. Сыктывкар	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.06.2016 по 07.06.2017	0	0
7	Абрамов Антон Олегович	Россия, г. Сыктывкар	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества	11.05.2016 по 24.05.2017	0	0
			Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	11.05.2016 по 24.05.2017		
			Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.06.2016 по 07.06.2017		
8	Майер Андрей Александрович	Россия, г. Сыктывкар	Лицо, является членом Совета директоров общества	08.06.2017	0	0
9	Двуреченский Сергей Владимирович	Россия, г. Сыктывкар	Лицо, является членом Совета директоров общества	08.06.2017	0	0
10	Майбер Максим Викторович	Россия, г. Сыктывкар	Лицо, является членом Совета директоров общества	08.06.2017	0	0
11	Черевко Александра Ивановна	Россия, г. Сыктывкар	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества	25.05.2017	0	0
			Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	25.05.2017		
12	Республика Коми в лице Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений	167010, Российская Федерация, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, д.108	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами голосующих акций общества	13.07.2004	99	99

В 2017 году были выплачены дивиденды по итогам 2016 года (Протокол годового общего собрания акционеров акционерного общества "Коми ипотечная компания" б/н от 08.06.2017г) в размере 1 467 576 руб.

В 2016 году были выплачены дивиденды по итогам 2015 года (Протокол годового общего собрания акционеров акционерного общества "Коми ипотечная компания" б/н 23.05.2016) в размере 863 280 руб руб. Выплачены 03.08.2016 г.

Вознаграждение основному управленческому аппарату в 2017 году составило 1 288 тыс. руб. Выплаты произведены в рамках действия трудовых договоров. В 2016 году аналогичный показатель составил 986 тыс руб

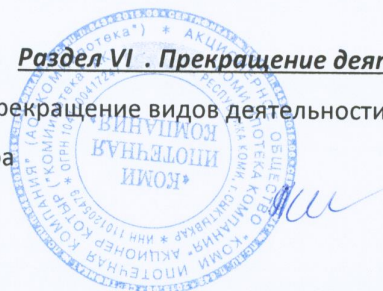
Раздел V Совместная деятельность

Совместной деятельности (производство продукции, работ, и т.д.) и вклад в нее Обществом не осуществлялась.

Раздел VI . Прекращение деятельности

Общество не планирует прекращение видов деятельности.

И.о. генерального директора
АО «КОМИ ипотека»



А.И. Черевко

28 марта 2018 года