

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах  
АО «Омская региональная ипотечная корпорация»  
за 2020 год**

**1. Структура и основные направления деятельности организации**

Акционерное общество "Омская региональная ипотечная корпорация" (ИНН 5528014890) зарегистрировано 20.02.2001г. Администрацией Омского муниципального образования. Свидетельство о государственной регистрации предприятия № 951/12-Ом. Учредитель - Государственное учреждение Омской области "Агентство жилищного строительства Омской области" по Распоряжению Губернатора Омской области от 24.01.2001 г. № 32-р.

Распоряжением №304-Р от 22.03.2010г. обыкновенные именные бездокументарные акции АО «ОРИК» в количестве 69 200 000 (шестьдесят девяти миллионов двухсот тысяч) штук номинальной стоимостью 1 рубль каждая изъяты из оперативного управления ГУ Омской области «Агентство жилищного строительства Омской области» и переданы в казну Омской области.

В 2020 году единственным акционером АО «ОРИК» являлось Правительство Омской области в лице Министерства имущественных отношений Омской области

В 2018 году единственным акционером АО «ОРИК» в лице Министерства имущественных отношений Омской области было принято решение об увеличении уставного капитала АО «ОРИК» на 360 000 000 (триста шестьдесят миллионов) рублей путем дополнительного выпуска обыкновенных акций в количестве 360 000 000 (триста шестьдесят миллионов) штук номинальной стоимостью 1 (один) рубль за каждую акцию по закрытой подписке.

19.06.2018г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Омской области в ЕГРЮЛ АО «ОРИК» внесена запись о размере уставного капитала, который составил 429 200 000 (четыреста двадцать девять миллионов двести тысяч) рублей в количестве 429 200 000 (четыреста двадцать девять миллионов двести тысяч) обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 рубль.

Средства областного бюджета на увеличение уставного капитала были выделены в рамках реализации государственной программы Омской области "Создание условий для обеспечения граждан доступным и комфортным жильем и жилищно-коммунальными услугами в Омской области" и трехстороннего Соглашения о сотрудничестве между Правительством Омской области, АО «ДОМ.РФ» (ранее- АО «АИЖК») и АО «ОРИК» по реализации «пилотного» проекта АО «ДОМ.РФ», имеющего целью снижение процентной ставки по ипотечным кредитам (займам), предоставленным на приобретение объектов недвижимости на вторичном и на первичном рынках (договор о намерениях).

Участие в "пилотном" проекте АО «ДОМ.РФ» осуществляется по Стандартам работы АО «ДОМ.РФ» с учетом дополнительных условий предоставления ипотечных кредитов/займов, установленных на территории Омской области, которые позволяют снижать базовую ставку по ипотечным продуктам АО «ДОМ.РФ» на 3,0 процентных пункта.

Адрес Общества: 644527, Омская область, Омский район, п.Ростовка, д.21

Местонахождение обособленного подразделения: 644007, г. Омск, ул.Фрунзе, д.49.

Органами управления общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Наблюдательный совет;
- Директор (единоличный исполнительный орган) - в 2020 году Алексеенко Наталья Анатольевна.

В 2020 году членами Наблюдательного совета являлись:

- 1.Алексеенко Наталья Анатольевна - директор АО «ОРИК»;
- 2.Наделяев Юрий Анатольевич - первый заместитель Министра финансов Омской области;
- 3.Русинова Елена Викторовна-заместитель Министра экономики Омской области;
4. Кушнер Денис Владимирович- первый заместитель Министра экономики Омской области (включен в состав наблюдательного совета Решением единственного акционера АО «ОРИК» с 11.06.2020г. в связи с увольнением Русиновой Елены Викторовны)
- 5.Баранова Ирина Викторовна-заместитель Министра экономики Омской области (включена в состав наблюдательного совета Решением единственного акционера АО «ОРИК» с 24.08.2020г. вместо Кушнера Дениса Владимировича);
- 6.Смирнов Анатолий Владимирович -руководитель департамента приоритетных направлений развития региона Министерства экономики Омской области;
- 7.Магденко Александра Юрьевна - заместитель Министра имущественных отношений Омской области;
- 8.Подгорбунских Андрей Владимирович – первый заместитель Министра имущественных отношений Омской области (включен в состав наблюдательного совета Решением единственного акционера АО «ОРИК» с 11.06.2020г. в связи с увольнением Магденко Александры Юрьевны).

Среднесписочная численность за 2020 г. - 18 человек.

## **2. Виды деятельности организации.**

Основными видами деятельности являются:

- реализация программ ипотечного жилищного кредитования Единого института развития в жилищной сфере, представленного АО "ДОМ.РФ" и АО «Банк ДОМ.РФ», в качестве партнера Единого института развития в жилищной сфере на территории города Омска (регионального оператора) посредством выдачи ипотечных займов/кредитов с баланса АО «ОРИК»/с баланса АО «Банк ДОМ.РФ» физическим лицам на приобретение объектов жилой недвижимости, обеспеченных ипотекой этого и иного недвижимого имущества;
- рефинансирование ипотечных займов (при выдаче займов с баланса АО «ОРИК»);
- реализация квартир, находящихся на балансе Общества;
- оказание информационно-консультационных услуг;
- риэлтерские услуги;
- оказание юридических услуг;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

### 3. Основные положения учетной политики.

- бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности;
- бухгалтерский учет ведется методом начисления;
- суммы амортизации начисляются по всем амортизационным группам линейным методом исходя из норм, исчисленных на основании сроков полезного использования, для каждого объекта амортизируемого имущества ежемесячно в течение всего периода начисления амортизации;
- объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов;
- материально – производственные запасы, используемые в производстве, списываются по средней себестоимости;
- нематериальные активы амортизируются линейным методом;
- расходы Общества отражаются в учете в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организаций» и подразделяются на:
  - расходы по обычным видам деятельности: в т.ч. остаточная стоимость рефинансированных закладных;
  - прочие расходы.
- доходы Общества отражаются в учете в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

Доходы по обычным видам деятельности подразделяются по следующим основным элементам:

- выручка от реализации услуг по ипотечному кредитованию (сопровождение ипотечной сделки, обслуживание платежей заемщиков в качестве регионального оператора, услуги по обращению взыскания в судах);
  - выручка от рефинансирования ипотечных займов с использованием закладных;
  - выручка от получения процентов по выданным ипотечным займам за период нахождения закладных на балансе Общества (до продажи закладных);
  - агентское вознаграждение, получаемое от страховых и оценочных компаний;
  - выручка от продажи квартир;
  - прочая выручка.
- Общехозяйственные расходы отражаются в составе себестоимости.
- Общество использует право на освобождение от налогообложения операций, перечисленных в ст. 149 НК РФ: выдача денежных займов, безвозмездная передача в рекламных целях товаров (работ, услуг), расходы на приобретение единицы товара (услуги), стоимость которых не превышают 100 руб., продажа квартир, в связи с чем ведется отдельный учет сумм «входного» НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), как облагаемых НДС, так и не подлежащих налогообложению;
  - переоценка объектов основных средств не производилась;
  - незавершенного производства Общество не имеет, расходы в полном объеме признаются в текущем периоде.
  - единицей учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений. Аналитический учет финансовых вложений ведется на счете 58 "Финансовые вложения" по организациям, физическим лицам, в которые осуществлены эти вложения в разрезе договоров.
  - операции с ценными бумагами (закладными) учитываются обособленно.
  - расходы, связанные с приобретением ценных бумаг, признаются в составе

фактических затрат по приобретению. Учет дополнительных затрат, в случае незначительности их величины по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, признавался прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги;

- оценка финансовых вложений при их выбытии осуществляется по стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.
- эквиваленты денежных средств – краткосрочные, высоколиквидные вложения, легко обратимые в заранее известную сумму денежных средств и подвергающиеся незначительному риску изменения их стоимости (до востребования, овернайт, депозиты с правом досрочного изъятия), а также краткосрочные депозиты сроком размещения менее 3 месяцев.

#### 4. Бухгалтерская отчетность.

Бухгалтерская отчетность за 2020 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств. Излишков и недостач не обнаружено.

Информация по оценочным обязательствам и резервам, сформированным в 2020 году:

*Ед. изм. тыс.руб.*

Наименование	Сформировано в 2020 году	Использовано в 2020 году	Остаток на 31.12.2020г.
Оценочные обязательства	1006	786	966
Резерв по сомнительным долгам	-	-	1452
Резерв под снижение стоимости материальных ценностей	-	-	535

Оценочное обязательство сформировано в связи с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска в соответствии с законодательством РФ. Заемные средства в 2020 году не привлекались.

Вся кредиторская задолженность подтверждена, носит плановый характер и соответствует условиям договоров с контрагентами, а также срокам расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Организация применяет ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций"

- условный доход по налогу на прибыль составил 22 895 тыс. руб.,
- текущий налог на прибыль – 2 049 тыс. руб.,
- отложенный налог на прибыль – 1 993 тыс. руб.
- постоянная разница, в результате которой, сформирован постоянный налоговый расход – 134 688 тыс. руб. и рассчитано ПНО – 26 937 тыс. руб.

Пояснения по суммам ОНА и ОНО в бухгалтерском балансе, связанные с формированием и выбытием обязательств и резервов, приведены в таблице:

*Ед. изм. (тыс.руб.)*

Наименование ОНА	Остаток на 31.12.2019 г.	Начислено	Списано	Остаток на 31.12.2020 г.
Оценочные обязательства и	243	397	49	591

резервы				
Расходы будущих периодов (налоговый убыток)	1 359	1 831	2 132	1 057
Убыток текущего периода	1 956	-	1 956	-
<b>Итого:</b>	<b>3 557</b>	<b>2 228</b>	<b>4 137</b>	<b>1 648</b>

Наименование ОНО	Остаток на 31.12.2019 г.	Начислено	Списано	Остаток на 31.12.2020 г.
Нематериальные активы	6	-	1	5
Основные средства	2	-	2	-
<b>Итого:</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

Чистый убыток Общества за 2020 год составляет 118 341 тыс. руб.

Базовая прибыль на акцию в 2020 г. составила 0,00 рублей. Базовый убыток на одну акцию составил 27,57 коп.

За 2019 год чистый убыток Общества составлял 27 045 тыс. руб., базовый убыток на одну акцию составлял 6,30 коп.

При получении чистой прибыли ее распределение утверждается на годовом общем собрании акционеров Общества.

В отчете о движении денежных средств свернуто представлены потоки по НДС.

Состав денежных средств по состоянию:

На 31.12.2019г.:

- расчетный счет 16 397,6 тыс. руб.

- депозит 189 716,0 тыс. руб.

На 31.12.2020г.:

- расчетный счет 485,7 тыс. руб.

- депозит 221 450 тыс. руб.

## 5. Финансовая деятельность.

Ед. изм. тыс.руб.

Наименование показателя	2019 г.	2020 г.	изменение к 2019	
			+,-	%
<b>Выручка от реализации, в том числе:</b>	<b>313 889</b>	<b>124 349</b>	<b>-189 540</b>	<b>-60%</b>
- от рефинансирования ипотечных займов	289 049	81 193	-207 856	-72%
- агентское вознаграждение от застройщиков (по программе льготного ипотечного кредитования)	3 868	13 145	9 277	240%
- агентское вознаграждение от Банка ДОМ.РФ	0	16 649	16 649	x
-от услуг по сопровождению ипотечной сделки	295	463	168	57%
- процентный доход по займам, находящимся на балансе Общества, до рефинансирования	16 411	6 716	-9 695	-59%
-продажа квартир	3 219	4 811	1 592	49%
-прочая выручка	1047	1 372	325	31%
<b>Расходы по основным видам деятельности, в том числе:</b>	<b>334 424</b>	<b>116 233</b>	<b>-218 191</b>	<b>-65%</b>
-себестоимость рефинансированных закладных	312 999	93 298	-219 701	-70%
в т.ч. дисконт при продаже закладных по программе льготного ипотечного кредитования	27 763	12 415	-15 348	-55%

- единовременный платеж за снижение ставки по агентской технологии	447	0	-447	-100%
-стоимость реализованных квартир	3 429	4 811	1 382	40%
- другие расходы	17 549	18 124	575	3%
<b>Прибыль (убыток) от основных видов деятельности</b>	<b>-20 535</b>	<b>8 116</b>	<b>28 651</b>	<b>-140%</b>
<b>Прочие доходы</b>	<b>167</b>	<b>32</b>	<b>-135</b>	<b>-81%</b>
в т.ч. - восстановление оценочных обязательств	69		-69	-100%
- восстановление резерва под снижение ТМЦ	74		-74	-100%
<b>Проценты к получению</b>	<b>11 701</b>	<b>12 770</b>	<b>1 069</b>	<b>9%</b>
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>20 313</b>	<b>135 391</b>	<b>115 078</b>	<b>567%</b>
- субсидия Банку ДОМ.РФ в рамках реализации программы льготного ипотечного кредитования (возмещение Банку ДОМ.РФ недополученных доходов)	0	133 936	133 936	x
-премии разового характера, к юбилейным датам, материальная помощь	403	548	145	36%
-услуги банка	114	109	-5	-4%
-налоги: на имущество, транспортный, земельный	779	428	-351	-45%
-восстановленный «входной» НДС	400	140	260	-65%
- безвозмездная передача имущества	16 706	0	-16 706	-100%
- НДС по безвозмездной передаче имущества	750	0	-750	-100%
- амортизация ОС, не используемого в основной деятельности	625	0	-625	-100%
- прочие расходы	536	230	- 306	- 57%
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>-28 980</b>	<b>-114 473</b>	<b>-85 493</b>	<b>295%</b>
<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>0</b>	<b>2049</b>	<b>2049</b>	<b>x</b>
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>-27 045</b>	<b>-118 341</b>	<b>-91 296</b>	<b>338%</b>

За указанный отчетный период сложился отрицательный финансовый результат – чистый убыток 118 341 тыс. руб., в том числе в результате основной деятельности получена прибыль в размере 8 116 тыс. руб., от прочей деятельности, получен убыток в размере 122 589 тыс. руб.

## 6. Связанные стороны

Список связанных сторон АО «Омская региональная ипотечная корпорация», по состоянию на 31.12.2020 г.:

- 1.Алексеев Наталья Анатольевна - директор АО «ОРИК», член Наблюдательного совета АО «ОРИК» с 30.06.2017г. Доля принадлежащих акций – 0%;
- 2.Наделяев Юрий Анатольевич - первый заместитель Министра финансов Омской области, член Наблюдательного совета АО «ОРИК» с 30.06.2017г. Доля принадлежащих акций – 0%;
- 3.Русинова Елена Викторовна- заместитель Министра экономики Омской области, член Наблюдательного совета АО «ОРИК» с 30.06.2017г. Доля принадлежащих акций – 0%;

4. Кушнер Денис Владимирович- первый заместитель Министра экономики Омской области, член Наблюдательного совета АО «ОРИК» с 11.06.2020г. Доля принадлежащих акций – 0%
5. Баранова Ирина Викторовна-заместитель Министра экономики Омской области, председатель Наблюдательного совета АО «ОРИК», с 24.08.2020г. Доля принадлежащих акций – 0%
6. Смирнов Анатолий Владимирович -руководитель департамента приоритетных направлений развития региона Министерства экономики Омской области, член Наблюдательного совета АО «ОРИК» с 13.02.2019г. Доля принадлежащих акций – 0%.
7. Магденко Александра Юрьевна - заместитель Министра имущественных отношений Омской области, член Наблюдательного совета АО «ОРИК» с 13.11.2019г. Доля принадлежащих акций – 0%.
8. Подгорбунских Андрей Владимирович – первый заместитель Министра имущественных отношений Омской области, член Наблюдательного совета АО «ОРИК» с 11.06.2020г. Доля принадлежащих акций – 0%.
9. АО «Агентство развития и инвестиций» - связанная сторона с 11.06.2020 г. Доля принадлежащих акций – 0%.

Алексеевко Н.А. в 2020 году и предшествовавших ему периодах выплачивалась заработная плата в размере должностного оклада, как директору АО «ОРИК». В 2020 году иных выплат не осуществлялось.

Остальным вышеуказанным членам наблюдательного совета АО «ОРИК» в 2020 году никаких выплат не производилось.

#### **Операции с АО «Агентство развития и инвестиций»**

Вид операций	Объем операций в 2019 году, тыс. руб.	Сумма незавершенных операций на 31.12.2019, тыс. руб.	Объем операций в 2020 году, тыс. руб.	Сумма незавершенных операций на 31.12.2020, тыс. руб.	Срок завершения расчетов
Предоставление займа	0	7 000	3000	4 000	31.08.2021
Проценты по займам	815	0	629	37	2021 год
<b>Итого:</b>	<b>815</b>	<b>7000</b>	<b>3629</b>	<b>4037</b>	

Расчеты с АО «Агентство развития и инвестиций» осуществляются в безналичном порядке.

Резервы сомнительных долгов в части расчетов со связанными сторонами не создавались, так как не было оснований.

Дебиторская задолженность связанных сторон в 2020 году не списывалась.

Иных операций со связанными сторонами в 2020 году не осуществлялось.

#### **7. Выплаты основному управленческому персоналу**

К основному управленческому персоналу АО «ОРИК» относятся следующие должности: директор, заместитель директора, заместитель директора по развитию, главный бухгалтер, начальник отдела кредитования, начальник отдела юридического и кадрового обеспечения.

Выплаты основному управленческому персоналу осуществлены в следующих размерах:

*Ед. изм. руб.*

	2019 год	2020 год
<b>Всего начислено, в том числе</b>	<b>4 962 617,75</b>	<b>4 953 563,51</b>
-оплата по должностному окладу, по среднему заработку (командировки), районный коэффициент	3 308 165,57	3528584,91
-оплата отпуска по календарным дням	304 769,15	297688,53
-компенсация отпуска при увольнении	57 004,00	39647,24
-премиальное вознаграждение	576 839,14	627895,65
-материальная помощь	-	-
- доплата за совмещение, увеличение объема работ	395 344,79	443614,83
- выходное пособие при увольнении	320 495,10	-
- оплата больничных листов	-	16132,35
<b>Страховые взносы</b>	<b>1 382 043,00</b>	<b>1 468 536,66</b>

## 8. События после отчетной даты.

В соответствии с п.6 ПБУ 7/98 «События после отчетной даты» событие после отчетной даты признается существенным, если без знания о нем пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации.

Решением Наблюдательного совета от 05.02.2021 продлены полномочия директора Алексеенко Н.А. до 01.03.2026.

Иные события после отчетной даты отсутствуют.

## 9. Непрерывность деятельности.

При подготовке настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества предполагает, что организация будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность как минимум в течение 12 месяцев года, следующих за отчетным годом, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

В то же время, на отчетную дату имеется значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, а именно:

- чистые активы по состоянию на 31.12.2020 ниже величины уставного капитала на 105 437 тыс. руб.;

- по итогам 2020 года получен чистый убыток в сумме 118 341 тыс. руб.;

- по итогам 2019 года получен чистый убыток в сумме 27 045 тыс. руб.

В то же время, у Общества отсутствует просроченная кредиторская задолженность.

Денежные средства по состоянию на 31.12.2020 составляют 221 936 тыс. руб.

Формирование отрицательного финансового результата и снижение величины чистых активов по итогам за 2019-2020 гг. связано с реализацией программы

льготного ипотечного кредитования при поддержке правительства Омской области, а именно:

с июня 2018 года в рамках реализации трехстороннего Соглашения о сотрудничестве между Единым институтом развития в жилищной сфере, Правительством Омской области и АО «ОРИК», целью которого является снижение процентных ставок по ипотечным кредитам/займам на приобретение объектов недвижимости на первичном и вторичном рынках на территории г.Омска и Омской области, Правительством Омской области было выделено 360 млн.руб. денежных средств из областного бюджета, которые были направлены акционерному обществу «ОРИК» через увеличение уставного капитала на обеспечение предоставления ипотечных кредитов/займов по сниженным процентным ставкам.

Указанные денежные средства используются АО «ОРИК» по целевому назначению на возмещение Банку ДОМ.РФ недополученных доходов, которое осуществляется двумя путями в зависимости от способа выдачи ипотечного кредита/займа:

- в 2019 году - через компенсацию дисконта при продаже закладных (АО «ОРИК» - первичный кредитор с последующим рефинансированием займов Банку ДОМ.РФ согласно заключенному договору купли-продажи закладных);

- в 2020 году - через оплату субсидии Банку ДОМ.РФ по договору предоставления субсидий между АО «ОРИК» и АО «Банк ДОМ.РФ» (при выдаче ипотечных кредитов по агентской технологии непосредственно с баланса Банка ДОМ.РФ с применением опции «Ставка ниже»).

В связи с особенностью процедуры направления средств из областного бюджета на указанные цели (через увеличение уставного капитала АО «ОРИК») в бухгалтерском учете дисконт от продажи закладных и/или субсидия Банку ДОМ.РФ отражаются в расходах Общества и формируют убыток от основной деятельности, поскольку уставной капитал Общества, увеличенный на 360 млн. рублей за счет бюджетных инвестиций в целях реализации программы льготного ипотечного кредитования, не переносит свою стоимость на доходы.

Согласно ст. 35 Федерального закона от 26.12.95 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано принять решение либо об уменьшении уставного капитала общества до размера, не превышающего стоимости его чистых активов.

В целях выполнения норм ст. 35 Федерального закона от 26.12.95 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» планируется принятие решения собственником Общества (Правительство Омской области в лице Министерства имущественных отношений Омской области) по уменьшению уставного капитала до величины чистых активов.

Директор АО «ОРИК»

Н.А. Алексеенко

Главный бухгалтер

Е.Н. Овчинникова