

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
АО «Омская региональная ипотечная корпорация»
за 2021 год**

1. Структура и основные направления деятельности организации

Акционерное общество "Омская региональная ипотечная корпорация" (ИНН 5528014890) зарегистрировано 20.02.2001 г. 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 22.03.2010 г. обыкновенные именные бездокументарные акции АО «ОРИК» в количестве 69 200 000 (Шестидесяти 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.

Единственным акционером АО «ОРИК» является 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.

19.06.2018 г. 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 (Один) рубль.

Решением единственного акционера АО «ОРИК» от 01 ноября 2021 года уставный капитал увеличен на 84 000 000 (Восемьдесят четыре миллиона) рублей путем дополнительного выпуска обыкновенных акций в количестве 84 000 000 (Восьмидесяти четырех миллионов) штук номинальной стоимостью 1 (Один) рубль за каждую акцию по закрытой подписке. По состоянию на 31.12.2021 г. Банком России (Сибирское главное управление г. Новосибирск) осуществлена регистрация дополнительного выпуска обыкновенных акций АО «ОРИК» (уведомление о государственной регистрации от 24.11.2021 г.).

14.02.2022 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Омской области в ЕГРЮЛ АО «ОРИК» внесена запись о размере уставного капитала, который составил 513 200 000 (Пятьсот тринадцать миллионов двести тысяч) рублей в количестве 513 200 000 (Пятьсот тринадцать миллионов двести тысяч) обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 (Один) 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 Соглашения о сотрудничестве между Правительством Омской области, Единым институтом развития в жилищной сфере (представлен АО «ДОМ.РФ»/АО «Банк «ДОМ.РФ») и АО «ОРИК» (партнер Единого института развития в жилищной сфере), имеющего целью снижение процентной ставки по ипотечным кредитам (займам), предоставленным на приобретение объектов недвижимости на вторичном и на первичном рынках (договор о намерениях).

Сотрудничество в рамках указанного Соглашения осуществляется по Стандартам работы Единого института развития в жилищной сфере с учетом дополнительных условий по предоставлению мер региональной поддержки, установленных на территории Омской области, которые позволяют снижать базовую ставку по ипотечным продуктам АО «Банк ДОМ.РФ» от 1 до 3 процентных пунктов.

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 2021 году Алексеенко Наталья Анатольевна.

В 2021 году членами Наблюдательного совета являлись:

- 1.Алексеенко Наталья Анатольевна - директор АО «ОРИК»;
- 2.Наделяев Юрий Анатольевич - первый заместитель Министра финансов Омской области;
- 3.Баранова Ирина Викторовна - заместитель Министра экономики Омской области;
- 4.Смирнов Анатолий Владимирович - руководитель департамента приоритетных направлений развития региона Министерства экономики Омской области;
- 5.Подгорбунских Андрей Владимирович – первый заместитель Министра имущественных отношений Омской области.

Среднесписочная численность АО «ОРИК» за 2021 г. - 16 человек.

2. Виды деятельности организации

Основными видами деятельности являются:

- реализация программ ипотечного жилищного кредитования Единого института развития в жилищной сфере, представленного АО "ДОМ.РФ"/АО «Банк ДОМ.РФ», на территории города Омска 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;
- оказание юридических услуг;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

3. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская отчетность общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности:

- бухгалтерский учет ведется методом начисления;
- по всем объектам амортизируемого имущества амортизация начисляется ежемесячно линейным способом, исходя из норм, установленных по срокам полезного использования, для каждого объекта амортизируемого имущества, в течение всего периода эксплуатации;
- переоценка объектов амортизируемого имущества не проводится;
- объекты, отвечающие условиям признания основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе запасов;
- нематериальные активы (НМА) амортизируются линейным способом;
- переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится;
- учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", общество отражает начало действия указанного стандарта перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета);
- при отпуске материалов в эксплуатацию и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости;
- незавершенного производства общество не имеет, расходы в полном объеме признаются в текущем отчетном периоде;
- доходы общества, в зависимости от их характера и условия их получения, отражаются в учете в соответствии с положениями ПБУ 9/99 «Доходы организаций» и подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы;
- доходы по обычным видам деятельности подразделяются на следующие основные виды:
 - услуги ипотечного брокериджа, юридическое сопровождение ипотечных сделок;
 - рефинансирование ипотечных займов в АО «Банк ДОМ.РФ»;
 - процентный доход по ипотечным займам в период их учета на балансе общества (до рефинансирования);
 - агентское вознаграждение АО «Банк ДОМ.РФ» за привлечение заемщиков и оформление ипотечных сделок;
 - агентское вознаграждение организаций-застройщиков;
 - агентское вознаграждение страховых и оценочных компаний;
 - реализация квартир, земельных участков, приобретенных для дальнейшей перепродажи;
 - прочие услуги (юридические, консультационные и другие услуги);
- расходы общества отражаются в учете в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организаций» и, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности общества, подразделяются на:
 - расходы по обычным видам деятельности, включая остаточную стоимость рефинансированных закладных;
 - прочие расходы;
- управленческие расходы в себестоимость не включаются, ежемесячно списываются на счет 90 «Продажи» и в Отчете о финансовых результатах управленческие расходы отражаются отдельной одноименной строкой;

➤ общество, использует право на освобождение от налогообложения операций, указанных в ст. 149 НК РФ, а именно: выдача денежных займов, безвозмездная передача в рекламных целях товаров (работ, услуг), по которым расходы на приобретение единицы товара (услуги) по стоимости не превышают 100 руб., продажа квартир и земельных участков, ведет раздельный учет сумм «входного» НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), как облагаемых НДС, так и не подлежащих налогообложению;

➤ единицей учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений, аналитический учет по которым ведется на бухсчете 58 "Финансовые вложения" обособленно в разрезе каждого договора по организациям и физическим лицам, по которым осуществлены эти вложения;

➤ операции с ценными бумагами (закладными) учитываются обособленно;

➤ расходы, связанные с приобретением ценных бумаг, признаются по фактическим затратам на их приобретение. Дополнительные затраты, в случае незначительности их величины, по сравнению с суммой, уплачиваемой по договору с продавцом, учитывались как прочие расходы общества в том отчетном периоде, в котором были приняты на баланс 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.

Изменения в учетной политике с 2021 г.

В Учетную политику общества с 2021 г., в связи с введением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н (далее ФСБУ 5/2019), внесены изменения в части учета запасов.

К запасам относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы распределяются на 3 группы по объединяющим признакам:

1. МПЗ (товарно-материальные ценности, сырье, топливо, запасные части, комплектующие, полуфабрикаты, инвентарь, инструмент, спецодежда, спецоснастка, тара).

2. Товары, объекты недвижимости, интеллектуальной собственности и произведенная готовая продукция, предназначенные для продажи.

3. Незавершенное производство.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, за исключением готовой продукции и незавершенного производства (п.9, 10 ФСБУ 5/2019).

Затраты, которые должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены и будут признаваться в составе расходов в момент приобретения.

На основании п. 6 ФСБУ 5/2019 единица учета запасов устанавливается обществом самостоятельно.

4. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность за 2021 год сформирована исходя из норм [Положения](#) по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 N 43н, [Положения](#) по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н, а также требований к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету.

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

Информация по оценочным обязательствам и резервам, сформированным в 2021 году:

<i>Ед. изм. (тыс. руб.)</i>			
Наименование	Сформировано в 2021 году	Использовано в 2021 году	Остаток на 31.12.2021г.
Оценочные обязательства	1060	1453	573
Резерв по сомнительным долгам	-	-	1452
Резерв под снижение стоимости материальных ценностей	-	-	720

Оценочное обязательство сформировано в связи с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска в соответствии с законодательством РФ.

Заемные средства в 2021 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"

- текущий налог на прибыль – 989 тыс. руб.,
- отложенный налог на прибыль – 1 044 тыс. руб.
- условный доход по налогу на прибыль составил 26 709 тыс. руб.
- постоянный налоговый расход составил – 28 742 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе суммы отложенного налогового актива (ОНА) и отложенного налогового обязательства (ОНО) отражаются развернуто.

Пояснения по отражению сумм ОНА и ОНО в бухгалтерском балансе общества приведены в таблице:

<i>Ед. изм. (тыс. руб.)</i>				
Наименование ОНА	Остаток на 31.12.2020 г.	Начислено	Списано	Остаток на 31.12.2021 г.
Оценочные обязательства и резервы	591	60	119	532
Расходы будущих периодов (налоговый убыток)	1 057	-	1057	-
Убыток текущего периода	-	-	-	-
Итого:	1 648	60	1176	532

Наименование ОНО	Остаток на 31.12.2020 г.	Начислено	Списано	Остаток на 31.12.2021 г.
Нематериальные активы	5	-	5	-
Основные средства	-	-	-	-
Итого:	5	-	5	-

За период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. АО «ОРИК» применяло общую систему налогообложения.

С 01.01.2022 года принято решение о переходе АО «ОРИК» на упрощенную систему налогообложения (УСНО) с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

Изменение системы налогообложения стало возможным в связи с выполнением организацией следующих условий:

- количество сотрудников менее 130 чел.,
- годовой доход менее 200 млн. руб.,
- остаточная стоимости ОС до 150 млн. руб.,
- филиалов организация не имеет,
- организаций-участников с долей участия более 25% не имеет. Единственным участником и акционером является Правительство Омской области в лице Министерства имущественных отношений Омской области, которое не попадает под понятие «организация» в целях применения законодательства РФ о налогах и сборах (письмо Министерства финансов РФ от 08.12.2020г. №03-11-06/2/106950).

➤

Применение УСНО позволит оптимизировать расходы организации в связи с освобождением от следующих налогов:

- налог на прибыль организаций,
- налог на добавленную стоимость,
- налог на имущество организаций (кроме объектов недвижимости, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость (п. 2 ст. 346.11 НК РФ, п. 1 ст. 2, ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 02.04.2014 № 52-ФЗ).

➤

Чистый убыток Общества за 2021 год составил 135 645 тыс. руб., базовый убыток на одну акцию составил 32 коп.

Для сравнения: за 2020 год чистый убыток Общества составлял 118 341 тыс. руб., базовый убыток на одну акцию - 27,57 коп.

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

В Отчете о движении денежных средств за 2021 год свернуто представлены потоки по НДС.

Денежные средства Общества числились:

По состоянию на 31.12.2020 г.: - на расчетном счете - 485,7 тыс. руб.,

- на депозитных счетах - 221 450 тыс. руб.;

по состоянию на 31.12.2021 г.: - на расчетном счете - 2 071,1 тыс. руб.,

- на депозитных счетах - 229 854,0 тыс. руб.

- в кассе – 14,8 тыс. руб.

5. Финансовая деятельность

Ед. изм. (тыс. руб.)

Наименование показателя	2020 г.	2021 г.	изменение к 2020	
			+, -	%-Г изм.
Выручка от реализации, в том числе:	124 349	96 071	-28 278	-23%
- от рефинансирования ипотечных займов	81 193	68 217	-12 976	-16%
- агентское вознаграждение от застройщиков (по программе льготного ипотечного кредитования)	13 145	8 213	-4 932	-38%
- агентское вознаграждение от Банка ДОМ.РФ	16 649	12 140	-4 509	-27%
-от услуг по сопровождению ипотечной сделки	463	1768	1 305	282%
- процентный доход по займам, находящимся на балансе Общества, до рефинансирования	6 716	2 969	-3 747	-56%
-продажа квартир	4 811	1 550	-3 261	-68%
-прочая выручка	1 372	1 214	-158	-12%
Расходы по основным видам деятельности, в том числе:	116 156	85 109	-31 047	-27%
-себестоимость рефинансированных закладных	93 298	74 855	-18 443	-20%
в т.ч. дисконт при продаже закладных по программе льготного ипотечного кредитования	12 415	7 069	-5 346	-43%
-стоимость реализованных квартир	4 811	1 456	-3 355	-70%
- другие расходы	18047	8798	x	x
Коммерческие расходы	77	768	x	x
Управленческие расходы	-	9605	x	x
Прибыль (убыток) от основных видов деятельности	8 116	589	-7 527	-93%
Прочие доходы, в том числе	32	237	205	641%
- добровольное погашение списанной дебиторской задолженности	-	204	204	x
- взыскания по исполнительным производствам	32	32	0	0
Проценты к получению	12 770	10 363	-2 407	-19%
Прочие расходы, в том числе:	135 391	144 735	9 344	7%
- субсидия в АО «Банк ДОМ.РФ» в рамках реализации программ льготного ипотечного кредитования (возмещение АО «Банк ДОМ.РФ» недополученных доходов)	133 936	142 024	8 088	6%
-премии разового характера, к юбилейным датам, материальная помощь	548	739	191	35%
-услуги банка	109	91	-18	-17%
- госпошлина за увеличение уставного капитала	-	206	206	x
-налоги: на имущество, транспортный, земельный	428	409	-19	-4%
-восстановленный «входной» НДС	140	710	570	407%
-резерв под снижение стоимости ТМЦ	-	184	184	x
расходы по передаче товаров безвозмездно	82	105	23	28%
- благотворительность, прочие расходы	148	267	119	80%
Прибыль (убыток) до налогообложения	-114 473	-133 546	19 073	17%
Текущий налог на прибыль	2049	989	-1 060	-52%
Чистая прибыль (убыток)	-118 341	-135 645	17 304	15%

Обращаем внимание, что изменение учетной политики в части первого применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» начиная с 2021 года отражается в учете и отчетности перспективно. В связи с этим в отчете о финансовых результатах показатели строк «Себестоимость продаж» и «Управленческие расходы» за 2021 год и 2020 год не являются сопоставимыми.

За указанный отчетный период сложился отрицательный финансовый результат – чистый убыток 135 645 тыс. руб., в том числе:

- от основной деятельности получена прибыль в размере 589 тыс. руб.,
- от прочей деятельности получен убыток в размере 134 135 тыс. руб., который сформировался только за счет отражения в расходах Общества компенсации АО «Банк ДОМ.РФ» недополученных доходов по программам льготного ипотечного кредитования в размере 142 024 тыс. руб.

6. Связанные стороны

Список связанных сторон АО «Омская региональная ипотечная корпорация», по состоянию на 31.12.2021 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.Баранова Ирина Викторовна-заместитель Министра экономики Омской области, председатель Наблюдательного совета АО «ОРИК», с 24.08.2020г. Доля принадлежащих акций – 0%
- 4.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%.;
- 5.Подгорбунских Андрей Владимирович – первый заместитель Министра имущественных отношений Омской области, член Наблюдательного совета АО «ОРИК» с 11.06.2020г. Доля принадлежащих акций – 0%.
6. АО «Агентство развития и инвестиций» - связанная сторона с 11.06.2020 г. Доля принадлежащих акций – 0%.

Алексеев Н.А. в 2021 году и предшествующих ему периодах выплачивалась заработная плата в размере должностного оклада, как директору АО «ОРИК». В декабре 2021 года была выплачена премия к юбилейной дате (50 лет) в соответствии с п. 2.4. Положения «О премировании директора АО «ОРИК» в размере 2-х должностных окладов (195 660 руб.) по решению наблюдательного совета АО «ОРИК» (протокол №7 заседания НС от 16.12.2021 г.)

Остальным вышеуказанным членам наблюдательного совета АО «ОРИК» в 2021 году никаких выплат не производилось.

Операции с АО «Агентство развития и инвестиций»

Вид операций	Объем операций в 2020 году, тыс. руб.	Сумма незавершенных операций на 31.12.2020, тыс. руб.	Объем операций в 2021 году, тыс. руб.	Сумма незавершенных операций на 31.12.2021, тыс. руб.	Срок завершения расчетов
Предоставление займа	3000	4 000	0	4 000	30.06.2022
Проценты по займам:					
Начисление	497	37	440	-	
оплата	460	-	477	-	

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 2021 году не списывалась.

Иных операций со связанными сторонами в 2021 году не осуществлялось.

7. Выплаты основному управленческому персоналу

В отчетном периоде к основному управленческому персоналу АО «ОРИК» относились 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:

	<i>Ед. изм. руб.</i>	
	2020 год	2021 год
Всего начислено, в том числе	4 953 563	5 967 346
-оплата по должностному окладу, по среднему заработку (командировки), районный коэффициент	3 528 585	3 505 075
-оплата отпуска по календарным дням	297 688	339 903
-компенсация отпуска при увольнении	39 647	648 885
-премиальное вознаграждение	627 896	799 910
-материальная помощь	-	76 577
- доплата за совмещение, увеличение объема работ	443 615	594 325
- выходное пособие при увольнении	-	-
- оплата больничных листов	16 132	2 671
Страховые взносы	1 468 537	1 789 669

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.

В отношении деятельности АО «ОРИК» следующие события являются событиями после отчетной даты:

1) 14.02.2022 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Омской области в ЕГРЮЛ АО «ОРИК» внесена запись о размере уставного капитала, который составил 513 200 000 (Пятьсот тринадцать миллионов двести тысяч) рублей в количестве 513 200 000 (Пятьсот тринадцать миллионов двести тысяч) обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль. Увеличение уставного капитала принято Решением единственного акционера АО «ОРИК» от 01 ноября 2021 года, по которому уставный капитал увеличен на 84 000 000 (Восемьдесят четыре миллиона) рублей путем дополнительного выпуска обыкновенных акций в количестве 84 000 000 (Восьмидесяти четырех миллионов) штук номинальной стоимостью 1 (Один) рубль за каждую акцию по закрытой подписке.

2) осуществление специальной военной операции на территории Украины с 24.02.2022 г. оказывает существенное влияние на экономические процессы внутри страны и, как следствие, на рынок жилой недвижимости. Продавцы на «вторичном» рынке жилья снимают объекты с продажи, повышают цены и выставляют ценник в валюте. Застройщики готовы поднять цены на новостройки, хотя в будущем и ожидается падение спроса. Драйверами этих процессов стали: повышение ключевой ставки ЦБ, дальнейшее удорожание ипотеки и снижение доходов населения, что затронет как «первичный» рынок, так и «вторичный». По оценке экспертов, глубина падения цен будет не меньше, чем в предыдущий кризис в 2014-2015 годах, когда они снижались в среднем на 15%.

Несмотря на то, что в последнее время рыночные ипотечные ставки росли менее серьезными темпами, чем ключевая ставка ЦБ (таким образом, банки, с одной стороны, следуют в фарватере решений Центробанка по ставкам, но в то же время стараются учитывать реальные возможности заемщиков и пока поднимают ставки не так радикально), резкое увеличение ключевой ставки ЦБ с 18.02.2022 г. до 20% годовых, привело к значительному повышению ипотечных ставок всеми кредитными организациями в среднем до 21,5% годовых.

Большое влияние на сохранение доступности ипотеки как финансового инструмента приобретения жилья оказывает государственная поддержка, позволяющая сохранить доступные ставки по ипотечным программам с господдержкой «Льготная ипотека на новостройки» (до 7% годовых) и «Семейная ипотека» (до 5% годовых).

Региональная поддержка Правительства Омской области делает возможным, дополнительно к господдержке, снижать ставки на ипотеку, что позволит избежать падения объемов работы АО «ОРИК» и сохранить стабильность по основному виду деятельности Общества.

Соответственно, руководство не ожидает существенного сокращения деятельности АО «ОРИК» в связи с военной операцией на Украине.

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.

Неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствует, несмотря на нижеуказанные показатели:

- чистые активы по состоянию на 31.12.2021 составили 272 118 тыс. руб., что ниже величины уставного капитала на 241 082 тыс. руб. с учетом дополнительного выпуска акций;

- по итогам 2021 года получен чистый убыток в сумме 135 645 тыс. руб.

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

Кроме того, у Общества нет просроченной кредиторской задолженности. Денежные средства по состоянию на 31.12.2021 составляют 231 940 тыс. руб.

Формирование отрицательного финансового результата и снижение величины чистых по итогам за 2020-2021 гг. носит плановый характер и не свидетельствует о рисках в финансово-хозяйственной деятельности Общества, а является отражением эффективного освоения денежных средств, выделенных Правительством Омской области на реализацию программы льготного ипотечного кредитования.

Программа льготного ипотечного кредитования реализуется в рамках Соглашение о сотрудничестве, заключенного в декабре 2017 году между Единым институтом развития в жилищной сфере (представлен АО «ДОМ.РФ»/АО «Банк ДОМ.РФ»), Правительством Омской области и АО «ОРИК». Целью указанного соглашения является снижение процентных ставок по ипотечным кредитам/займам на приобретение объектов недвижимости на первичном и вторичном рынках на территории г. Омска и Омской области в рамках ипотечных продуктов АО «Банк ДОМ.РФ». Для компенсации АО «Банк ДОМ.РФ» недополученных доходов по ипотечным кредитам/займам в рамках льготного ипотечного кредитования Правительством Омской области были выделены из областного бюджета денежные средства (бюджетные инвестиции) в размере 360 млн. руб. в марте 2018 года и 84 млн. руб. в декабре 2021 года. Бюджетные инвестиции были направлены акционерному обществу «ОРИК» через увеличение уставного капитала на обеспечение компенсации АО «Банк ДОМ.РФ» недополученных доходов (субсидирование процентных ставок).

Указанные денежные средства используются АО «ОРИК» по целевому назначению. Механизм возмещения АО «Банк ДОМ.РФ» недополученных доходов предусматривает два варианта направления АО «Банк ДОМ.РФ» денежных средств:

- АО «ОРИК» - первичный кредитор. При рефинансировании ипотечных займов АО «Банк ДОМ.РФ» выкупает у АО «ОРИК» займы по остаточной стоимости, уменьшенной на размер дисконта, который определяется договором купли-продажи закладных (в зависимости от размера снижения ипотечной ставки по каждому договору займа);

- АО «Банк ДОМ.РФ» - первичный кредитор, АО «ОРИК» - агент по выдаче. Отношения между партнерами регулируются договором на предоставление субсидий (возмещение АО «Банк ДОМ.РФ» недополученных доходов по ипотечным кредитам со сниженными процентными ставками). АО «ОРИК» ежемесячно перечисляет АО «Банк ДОМ.РФ» компенсацию на возмещение недополученных доходов в размере, предусмотренном указанным договором (в среднем размер компенсации составляет

10,3% от суммы кредита по каждому кредитному договору, заключенному в рамках льготного ипотечного кредитования с региональной поддержкой).

Таким образом, АО «ОРИК» действует как посредник между региональным Правительством и АО «Банк ДОМ.РФ» по освоению денежных средств, выделенных из бюджета Омской области на снижение ипотечных ставок, в целях повышения доступности жилья для граждан.

В связи с особенностью процедуры направления бюджетных инвестиций на указанные цели (через увеличение уставного капитала АО «ОРИК») компенсация АО «Банк ДОМ.РФ» недополученных доходов отражается в бухгалтерском учете в составе расходов Общества, тем самым формируя убыток от основной деятельности, поскольку уставный капитал Общества, увеличенный 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.

Таким образом, после полного освоения денежных средств, выделенных из областного бюджета на льготное ипотечное кредитование, по решению собственника Общества (Правительство Омской области в лице Министерства имущественных отношений Омской области) будет проведена процедура уменьшения уставного капитала до величины чистых активов, тем самым будет погашен полученный убыток, а величина уставного капитала примет значение, не менее 69 200 тыс. руб. (размер уставного капитала до его увеличения за счет бюджетных инвестиций для компенсации АО «Банк ДОМ.РФ» недополученных доходов).

Отсутствие рисков в финансово-хозяйственной деятельности Общества подтверждается также значениями коэффициентов финансовой устойчивости и ликвидности баланса Общества за 2021 год:

Наименование	Расчет	Фактическое значение	Нормативное значение	Оценка
Коэффициенты финансовой устойчивости				
Коэффициент финансовой устойчивости (автономии)	собственные средства/ валюта баланса	0,91	0,8-0,9	Свидетельствует о финансовой независимости и платежеспособности в долгосрочной перспективе, более 90% имущества организации сформировано за счет собственных средств
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	(собственные средства-внеоборотные средства)/	0,90	> 0,1	Свидетельствует о финансовой устойчивости организации и возможности активно действовать при отсутствии

средствами	оборотные средства			кредитов.	
Коэффициент маневренности собственных средств	собственные средства/ собственный капитал	0,88	0,3-0,6	Свидетельствует о независимости организации от займов, все текущие расчеты осуществляются только за счет собственных средств.	
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия)	оборотные активы/краткосрочные обязательства	10,33	2	Свидетельствует о высокой платежеспособности организации.	
Коэффициент абсолютной ликвидности	(денежные средства + краткосрочные финансовые вложения/ текущие обязательства	9,74	0,2	Свидетельствует о высокой платежеспособности организации. Высокое значение коэффициента связано со спецификой вида деятельности организации.	
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	(долгосрочные + краткосрочные пассивы)/собственный капитал	0,09	На 1 рубль собственного капитала приходится 9 коп. заемных средств. Учитывая, что доля долгосрочных займов составляет 0,01% в общем объеме обязательств, фактическое значение коэффициента свидетельствует об отсутствии рисков для платежеспособности организации.		
Ликвидность баланса					
АКТИВЫ		Значение, руб.	Уд.вес	Оценка	
Наиболее ликвидные	Краткосрочные финансовые вложения+денежные средства	256 284	85,87%	Высокий удельный вес ликвидных активов организации свидетельствует о высокой платежеспособности организации не только на текущий момент, но и в будущем.	
Быстро реализуемые	Дебиторская задолженность +прочие оборотные активы	7 483	2,51%		
Медленно реализуемые	Запасы	1 643	0,55%		
Трудно реализуемые	Внеоборотные активы	33 031	11,07%		
ВСЕГО		х	298 442	100%	х
ПАССИВЫ		Значение, руб.	Уд.вес	Оценка	
Наиболее срочные обязательства	Краткосрочные обязательства	26 324	8,82%	Высокий удельный вес собственного капитала в пассивах баланса увеличивает финансовую устойчивость организации.	
Краткосрочные обязательства	-	0	0		

Долгосрочные обязательства	Долгосрочные обязательства	0	0	
Постоянные пассивы	Собственные средства	272 118	91,18	
ВСЕГО	х	298 442	100%	х

Таким образом, значения показателей финансовой устойчивости организации и ликвидности баланса свидетельствуют о стабильной финансовой устойчивости АО «ОРИК». Организация свободно распоряжается денежными средствами и может эффективно их использовать, имеет высокую платежеспособность и независимость от заемных средств.

Наличие чистого убытка и, в связи с этим, снижение значения чистых активов АО «ОРИК», вызвано только порядком отражения в бухгалтерском балансе Общества целевого расходования денежных средств, поступивших из областного бюджета на реализацию программы льготного ипотечного кредитования через увеличение уставного капитала Общества, в размере, не превышающим объем поступивших денежных средств.

Учитывая вышеизложенное, неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствует.

Необходимо отметить, что АО «ОРИК» не принадлежит к организациям, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции. Своевременно введенные Правительством РФ меры государственной поддержки, позволили не только сохранить, но и повысить доступность ипотеки для граждан и тем самым избежать влияния негативных факторов, вызванных распространением коронавирусной инфекции, на рынок ипотеки и на организации, осуществляющие деятельность в этой сфере.

Директор АО «ОРИК»

Н.А. Алексеенко

Главный бухгалтер

Е.Н. Овчинникова