

АМА Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2007 год

Предварительно утвержден на заседании
Совета директоров
ОАО «Амурское ипотечное агентство»

УТВЕРЖДЕН



Решением единственного акционера ГУ
«Фонд имущества
Амурской области»

№ 10 от 12.02 2008г.

Председатель М.Г. С.С. Ткаченко



Открытое акционерное общество
«АМУРСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2007 ГОД

г. Благовещенск 2008 г.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ

МИССИЯ АГЕНТСТВА

ОАО «Амурское ипотечное агентство» - Мы улучшаем качество жизни!

Деятельность агентства направлена на:

- Развитие ипотечного жилищного кредитования в Амурской области (формирование рынка доступного жилья).
- Увеличение объемов выдачи стандартных ипотечных кредитов.
- Повышение эффективности работы по выдаче и сопровождению ипотечных жилищных кредитов в Амурской области.
- Формирование единой системы ипотечного жилищного кредитования в Амурской области на основе двух уровневой системы рефинансирования стандартных ипотечных кредитов и займов.
- Создание вторичного рынка стандартных ипотечных кредитов и займов, предоставляемых населению российскими коммерческими банками и другими организациями.
- Стандартизация порядка предоставления, формирования и обслуживания ипотечных жилищных кредитов и займов, с целью обеспечения равной доступности ипотечного кредитования для населения на всей территории Амурской области.
- Инвестирование в доленое строительство.

Обеспечивая постоянную ликвидность ипотечного кредитования и займов, выданных по единым стандартам, агентство является ориентиром для большинства участников рынка в сегменты рублевых ипотечных продуктов. Таким образом деятельность агентства способствует более быстрому снижению процентных ставок по ипотечному кредитованию, и следовательно повышению доступности кредитов (займов) для различных слоев населения.

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

В рамках реализации федеральной программы ипотечного жилищного кредитования постановлением № 29/372 Амурского областного Совета народных депутатов от 21.08.2003 г. по представлению губернатора области было учреждено открытое акционерное общество «Амурское ипотечное агентство», которое осуществляет свою деятельность в соответствии с ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге) недвижимости» №102 от 17.07.1998 г.

1 декабря 2003 г. в Министерстве по налогам и сборам за номером 1032800068212 зарегистрировано ОАО «Амурское ипотечное агентство», которое является координатором системы становления и развития ипотечного жилищного кредитования. Амурская область в лице Государственного учреждения «Фонд имущества Амурской области» является 100 % акционером агентства, что позволяет обеспечивать высокий уровень стандартизации и унификации в области долгосрочного ипотечного кредитования.

ОАО «Амурское ипотечное агентство» занимает одно из лидирующих мест на рынке услуг по улучшению жилищных условий для граждан Амурской области, среди жилищных кооперативов и кредитных организаций.

ОАО «Амурское ипотечное агентство» не обладая, ни монопольным, ни доминирующим положением на рынке, является ориентиром по процентным ставкам, способствует их снижению. Это пример успешной реализации Администрацией области своих функций регулятора рынка.

Агентство осуществляет рефинансирование кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты на территории Амурской области, и ведет работу по привлечению инвестиций в жилищное строительство для ипотечных заемщиков.

Состав совета директоров общества

2007 год	
Ф.И.О., краткие биографические данные	Количество акций /доля в уставном капитале
<p>Председатель Орёл Александра Ивановна Образование : Высшее Должности за последние 5 лет: Период: настоящее время Организация: Министерство финансов Амурской области Сфера деятельности: государственное управление Должность: и.о. Министра финансов</p>	-
<p>Семибратский Сергей Николаевич Образование: Высшее Должности за последние 5 лет Период: настоящее время Организация: ОАО «Амурское ипотечное агентство» Сфера деятельности: ипотечное жилищное кредитование Должность: генеральный директор</p>	-
<p>Токарец Дмитрий Дмитриевич, 1951 год рождения Образование : Высшее Должности за последние 5 лет: Должность: председатель фонда Период: настоящее время Организация: ГУ «Фонд имущества Амурской области» Сфера деятельности: государственное управление Должность: председатель ГУ «Фонд имущества Амурской области»</p>	-
<p>Бабенко Раиса Павловна Образование : Высшее Должности за последние 5 лет: Период: настоящее время Организация: Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Амурской области Должность: начальник отдела по обеспечению жильем отдельных категорий граждан</p>	-
<p>Стрельник Ольга Андреевна Образование : Высшее Должности за последние 5 лет: Период: настоящее время Организация: Министерство финансов Сфера деятельности: государственное управление Должность: заместитель министра финансов</p>	-

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа

Семибратский Сергей Николаевич
 1962 года рождения
 Должности за последние 5 лет:

Должности за последние 5 лет:

Период: 08.01.2000 – 31.12.2002 гг.

Организация: ООО «Полипак»

Сфера деятельности: строительство

Должность: заместитель директора

Период: 04.01.2003 – 14.07.2003 гг.

Организация: ЗАО «Флибустьеры»

Сфера деятельности: производство

Должность: помощник ген. директора

Период: 15.07.2003 – 31.12.2003 гг.

Организация: Финансовый департамент Администрации Амурской области

Сфера деятельности: государственное управление

Должность: заместитель начальника отдела

информационно-технического обеспечения

Период: 05.01.2004 – 21.06.2008гг.

Организация: ОАО «Амурское ипотечное агентство»

Сфера деятельности: ипотечное жилищное кредитование

Должность: генеральный директор

ВИДЫ УСЛУГ

ОАО «Амурское ипотечное агентство» предоставляет следующие виды услуг:

- консультирование граждан по вопросам получения ипотечных кредитов.
- осуществление координации всех участников системы ИЖК.
- предоставление ипотечных кредитов (займов).
- юридическое сопровождение ипотечных сделок.
- инвестирование на этапе долевого строительства.

ПОЛОЖЕНИЕ АГЕНТСТВА НА РЫНКЕ

При формировании государственной политики в целях обеспечения населения доступным жильем необходимо учитывать, что для отдельных категорий граждан, не имеющих в собственности недвижимости, или накопленных в достаточном количестве денежных средств, возможность улучшения жилищных условий, или приобретения жилья в собственность стало возможным, благодаря участию в различных программах - например ссудосберегательные жилищно-строительные кооперативы, ипотечные программы. Наиболее перспективным из указанных выше программ, является предоставление гражданам, целевых долгосрочных ипотечных жилищных кредитов (займов.)

Агентство является региональным оператором Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов на территории Амурской области и представляет государственную программу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Унифицированная система рефинансирования ипотечных жилищных кредитов представляет собой двухуровневую модель рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. На первом уровне сосредоточена инфраструктура (аккредитованные банки, оценочные и страховые компании, риэлтерские фирмы), в задачи которых входит: проверка платежеспособности заемщика и юридической чистоты документов по приобретаемой недвижимости, выдача кредита, государственная регистрация сделок и т.д. Второй уровень обеспечивает непрерывное функционирование первого уровня, путем рефинансирования закладных и эмиссии ипотечных ценных бумаг с целью дальнейшей их реализации на фондовом рынке.

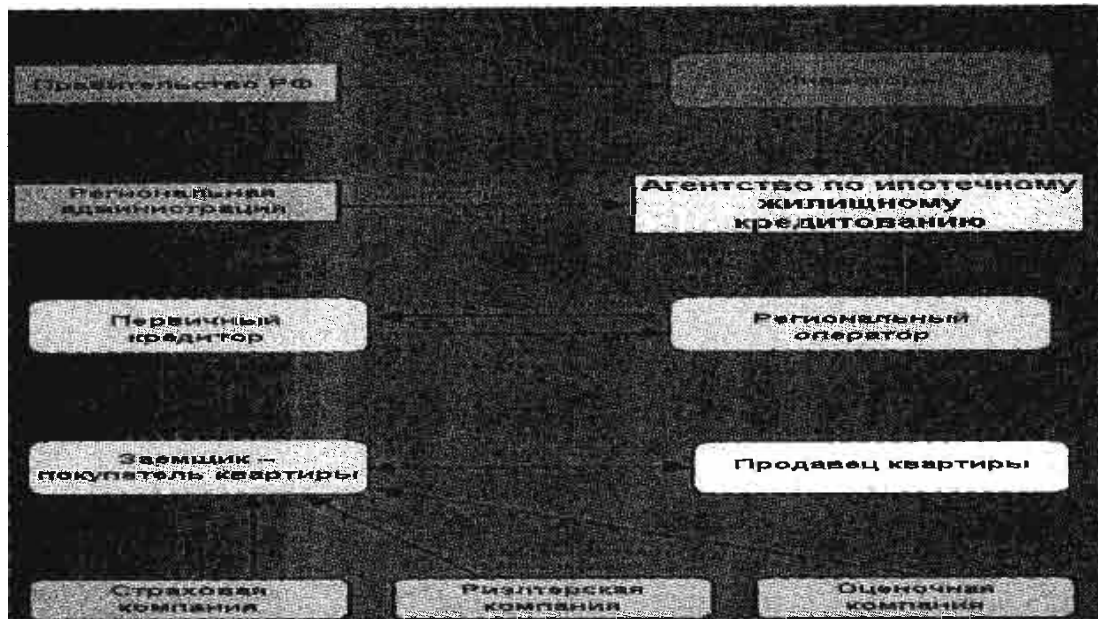
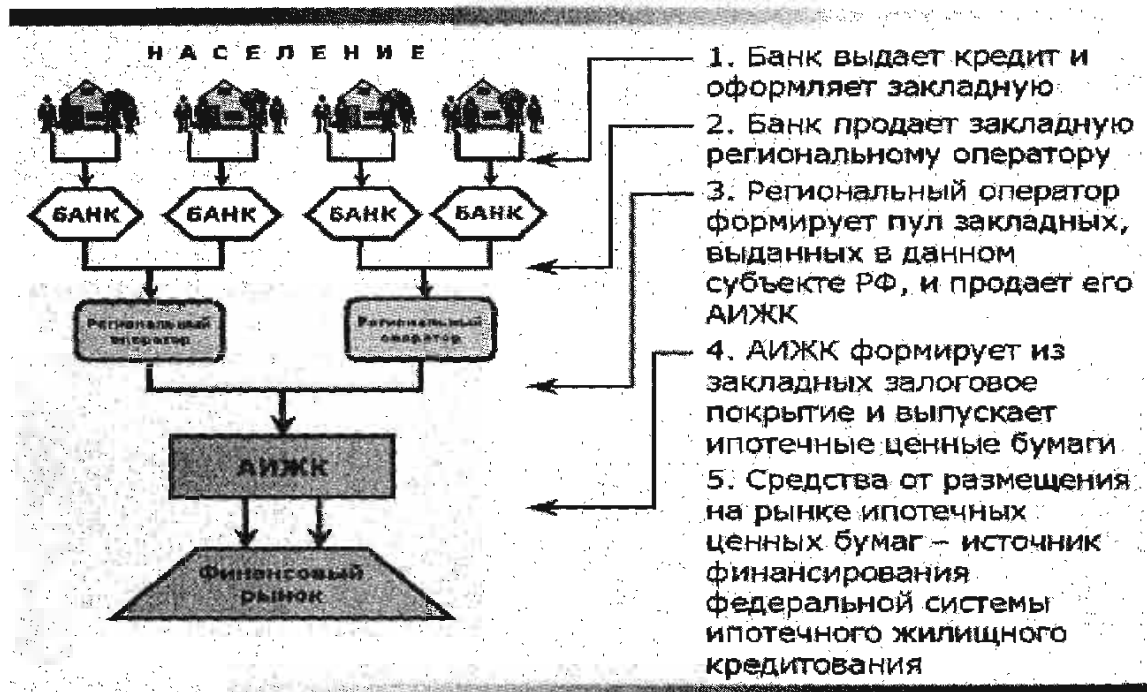


Схема № 2

ДВУХУРОВНЕВАЯ СИСТЕМА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ



ОАО «Амурское ипотечное агентство» занимает лидирующее положение на рынке услуг по улучшению жилищных условий для граждан Амурской области, среди жилищных кооперативов и кредитных организаций, поскольку основным конкурентным преимуществом Агентства остается самая низкая процентная ставка по кредиту.

ТАРИФНАЯ ПОЛИТИКА

ОАО «Амурское ипотечное агентство» является коммерческой организацией. Главной и основной целью деятельности является получение прибыли. Исходя из этого, ОАО «Амурское ипотечное агентство» и наши партнеры руководствуются едиными тарифами, закрепленными в разработанной тарифной политике.

Основная цель разработки тарифной политики является взаимовыгодное сотрудничество всех участников ипотечного рынка и ипотечного заемщика. Каждый из участников рынка выполняет возложенные на него функции, которые позволяют гражданину оформить ипотечный кредит, соблюдая все нормы закона. За осуществление своих услуг каждый участник получает определенное вознаграждение, что, в принципе, соответствует цивилизованным рыночным отношениям. Разработанная и принятая тарифная политика ОАО «Амурское ипотечное агентство» позволяет максимально снизить накладные расходы гражданина. При этом качество получаемых услуг находится на высоком уровне.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов

Расписание начисленных дивидендов на одну акцию по итогам финансового года	
	за 2006 год
Привилегированные типа А	-
Привилегированные типа Б	-
Обыкновенной	-

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА

Риск дефолта закладной

Этот фактор риска представляет собой, неоплату заемщиком обязательных ежегодных платежей по договорам страхования жизни и здоровья заемщика, а также договорам страхования риска утраты права собственности или предмета залога, а также риск неуплаты Заемщиками ежемесячных аннуитетных платежей по возврату кредита (займа).

«Дефолт закладной» - неоплата Заемщиком (задержка поступления, просрочка, в том числе незначительная, более трех раз в течение 12 месяцев) в установленные сроки очередного ежемесячного платежа по Закладной, переданной Агентству, утрата или повреждение предмета ипотеки, предъявление иска о признании Закладной либо договоров, в обеспечение которых она выдана, недействительными, невыполнение обязательств, предусмотренных Закладной, либо наступление иных событий или выявление факторов, могущих повлиять на надлежащее исполнение Заемщиками своих обязательств либо на получение удовлетворения из стоимости предмета ипотеки в случае обращения на него взыскания.

В случае признания закладной дефолтной и предъявления требований собственником закладной к региональному оператору ОАО «Амурское ипотечное агентство» по обратному выкупу закладной, процентная ставка по Кредитному договору увеличивается до 20 (двадцать) % годовых на период с даты обратного приобретения прав по закладной Региональным оператором Амурской области до даты полного исполнения «ЗАЕМЩИКОМ» обязательств по настоящему Кредитному договору.

За отчетный период дефолт наступил по двум закладным, сумма задолженности по которым составила 3 168,60 тыс. руб.

Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом « Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок

Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2007 год

1. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома в 16 квартале г. Благовещенска с ЗАО «Амурстрой» - цена сделки 49 659 750 рублей.
2. Договор с ООО «Россия» об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов I и II очереди в с. Чигири, район СХПК «Тепличный» Благовещенского района – цена сделки 100 366 300 рублей.
3. Кредитный договор с ОАО «Азиатско-Тихоокеанский банк» - цена сделки 72 млн. рублей.
4. Договор залога имущественных прав с ОАО «Азиатско-Тихоокеанский банк» цена сделки 72 млн. рублей.
5. Договор об открытии кредитной линии с ОАО «Азиатско-Тихоокеанский банк» - цена сделки 150 млн. рублей.
6. Договор с ООО «Россия» об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в Западном промышленном районе г. Благовещенска (литер 8) – цена сделки 72 246 050 рублей

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность:

Указанные сделки в отчетном периоде ОАО «Амурское ипотечное агентство» не проводились.

Критерии и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего) общества

Размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества- генерального директора определен в трудовом договоре (контракте) согласно штатного расписания.

Критерии определения вознаграждения (компенсация расходов) каждого члена совета директоров общества

Вознаграждение членам совета директоров не предусмотрены.

Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения

Сведения отражены в приложении № 1 к настоящему отчету.

Риск роста конкуренции

Уровень конкуренции на российском рынке услуг ипотечного жилищного кредитования неуклонно растет. Несмотря на то, что ОАО «Амурское ипотечное

←→ Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2007год

агентство является региональным оператором унифицированной системы рефинансирования, наблюдается усиление конкуренции со стороны кредитных организаций, работающих по самостоятельным программам ипотечного кредитования.

С другой стороны, наблюдается появление новых организаций, рефинансирующих ипотечные кредиты по отличным от ОАО «АИЖК» условиям. В связи с этим у Агентства появляется возможность изменения своей продуктовой линейки в сторону её увеличения, что будет способствовать дальнейшему укреплению позиций Агентства на рынке ипотечного жилищного кредитования Амурской области.

В случае негативного развития ситуации, Агентства планирует скорректировать ценовую и маркетинговую политику и усилить рекламную кампанию в целях максимизации прибыли Агентства.

КАЛЕНДАРЬ СОБЫТИЙ

Январь

10 января – заключено соглашение о сотрудничестве с рефинансирующей компанией ООО «АТТА Ипотека»
16 января - заключено соглашение о сотрудничестве с агентством недвижимости ООО «Юридическая фирма «Сократ»
22 января – заключено соглашение о сотрудничестве с агентством недвижимости ООО «Первит».

Февраль

02 февраля - заседание совета директоров
07 февраля – с ООО «Аудит ЛМ» заключен договор на оказание Аудиторских услуг.
09 февраля – заседание совета директоров
13 февраля – с ЗАО «Амурстрой» заключен Договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома в 16 квартале г. Благовещенска, первый этап второй очереди строительства.

Март

14 марта – с ООО «Россия» заключен договор об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов I и II очереди в с. Чигири, район СХПК «Тепличный» Благовещенского района
29 марта - с ОАО «Азиатско-тихоокеанский банк» заключен Кредитный договор с ценой сделки 72 млн. руб.

Апрель

10 апреля – заключено соглашение о сотрудничестве с ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк»
12 апреля – заседание совета директоров
19 апреля – заключено соглашение о

Июль

02 июля – заседание совета директоров
05 июля – заседание совета директоров
16 июля - с ОАО «Азиатско-тихоокеанский банк» заключен Кредитный договор с ценой сделки 10 млн. руб.

Август

14 августа – с ООО «Россия» заключен договор об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в Западном промышленном районе г. Благовещенска (литер 8).
28 августа – в рамках проведения эксперимента в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.01.2007г. № 51 «О проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» заключен Договор об оказании услуг с ОАО «АИЖК»
30 августа – агентство принято в члены некоммерческой организации «Ассоциация ипотечных компаний»

Сентябрь

Полный возврат кредитных средств ОАО «АТБ» по кредитному договору от 16 июля 2007г.

Октябрь

Полный возврат кредитных средств ОАО «АТБ» по кредитному договору от 29 марта 2007г.

Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2007 год

сотрудничестве с ОАО «УРСА Банк»

23 апреля – с ООО «Амурская недвижимость» заключен агентский договор на реализацию строящейся недвижимости в 192 квартале г. Благовещенска.

23 апреля - с ОАО «Азиатско-тихоокеанский банк» заключен об открытии кредитной линии в размере 150 млн. руб.

Май

10 мая - со строительной компанией ООО «Восток-Руси» заключен предварительный договор участия в долевом строительстве на объект - многоквартирный жилой дом в 103 квартале г. Белогорска.

Основной договор заключен 21 января 2008г. – сумма договора составила 2 093 800 руб.

Июнь

28 июня – проведено собрание совета директоров по итогам работы ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2006 год и 1 квартал 2007года.

Ноябрь

01 ноября - Заключен договор о сотрудничестве со страховой компанией ОАО «РОСНО»

20 ноября – заседание совета директоров. Вопрос повестки дня – итоги работы за девять месяцев 2007г.

Декабрь

10 декабря – с ОАО «Дальневосточный коммерческий банк «Далькомбанк» заключен кредитный договор с ценой сделки 8 млн. руб.

12 декабря – заключено соглашение о сотрудничестве с Оценочной компанией ООО «Агентство «Эксперт»

26 декабря – заседание совета директоров. Вопрос повестки дня – предварительные итоги работы за 2007г.

27 декабря – с ОАО АИЖК перезаключен договор купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки). Работа ОАО «Дальневосточный коммерческий банк «Далькомбанк» по получению кредита в размере 150 млн. руб. для целей инвестирования в долевое строительство жилья.

РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Внедрение и развитие ипотеки, как и любого другого вида услуг, требует слаженной работы основных участников ипотечного рынка. ОАО «Амурское ипотечное агентство» приложило немало усилий для создания и развития необходимой инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования.

Основными участниками рынка является первичные кредиторы, страховые компании, оценочные компании и риэлтерские фирмы. Каждый из участников выполняет возложенные на него функции, определенные соглашениями о сотрудничестве.

Первичные кредиторы:

- ОАО «ДАЛЬКОМБАНК» (филиал Благовещенский, Тындинский);
- ОАО «АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК» (филиал Свободненский, Райчихинский, Тындинский, Белогорский);
- ОАО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»;
- ОАО «ИМПЭКСБАНК».

Страховые компании:

- ОАО «Военно-страховая компания», Благовещенский филиал;
- ЗАО «Страховая группа УРАЛСИБ», Благовещенский филиал;
- ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота», Благовещенский филиал;
- ОСАО «РЕСО-Гарантия»;
- ОАО «Российское страховое народное общество «РОСНО».

Оценочные компании:

- ООО «Амурская недвижимость»;

- ООО «Агентство недвижимости «АЛЬФ».

Риэлтерские компании:

- ООО «Амурская недвижимость»;
- ООО «Агентство недвижимости «АЛЬФ»;
- Юридическая фирма «Персона Грата»;
- Агентство недвижимости «МОНОЛИТ»
- Агентство недвижимости «Гарантия»;
- ООО Агентство недвижимости «Новый дом»;
- ООО «Транс-Холдинг»;
- Агентство недвижимости «ПАРИТЕТ»;
- ООО «Первит»;
- ООО «Юридическая фирма «Сократ»;
- ООО «Гестия»;
- ООО «Агентство недвижимости «Приоритет»;
- Агентство по торговле недвижимостью «Монарх».

Каждый из партнеров совместно с ОАО «Амурское ипотечное агентство» получал практические навыки в области ипотечного кредитования. На сегодняшний день данные структуры являются профессионалами ипотечного рынка. Совместная работа позволяет партнерам повышать уровень квалификации сотрудников в области ипотечного жилищного кредитования. Разветвленная сеть ООО «Амурская недвижимость» и Первичных кредиторов позволила продуктивно работать на рынке ипотечного жилищного кредитования в городах Амурской области.

**АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И
ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «АМУРСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ
АГЕНТСТВО» ЗА 2007 ГОД**

Анализ финансового положения ОАО "Амурское ипотечное агентство"

Структура имущества организации и источников его формирования

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	на начало периода		на конец периода		(гр.4-гр.2), тыс. руб.	(гр.4 : гр.2), %
	в тыс. руб.	в % к валюте баланса	в тыс. руб.	в % к валюте баланса		
1	2	3	4	5	6	7
Актив						
1. Имобилизованные средства	1963	1,2	1229	0,6	-734	-37,4
2. Оборотные активы, всего	164549	98,8	195474	99,4	+30925	+18,8
в том числе: запасы (кроме товаров отгруженных)	241	0,1	70	<0,1	-171	-71
в том числе: -сырье и материалы;	-	-	17	<0,1	+17	-
- готовая продукция (товары).	-	-	-	-	-	-
затраты в незавершенном производстве (издержках обращения) и расходах будущих периодов;	241	0,1	53	<0,1	-188	-78
НДС по приобретенным ценностям	8	<0,1	7	<0,1	-1	-12,5
ликвидные активы, всего	164300	98,7	195397	99,3	+31097	+18,9
из них:- денежные средства и краткосрочные вложения;	161637	97,1	192059	97,6	+30422	+18,8
- дебиторская задолженность (срок платежа по которой не более года);	2663	1,6	3338	1,7	+675	+25,3
- товары отгруженные.	-	-	-	-	-	-
Пассив						
1. Собственный капитал	49728	29,9	50443	25,6	+715	+1,4
2. Заемный капитал, всего	107361	64,5	142483	72,4	+35122	+32,7
из них:	-	-	-	-	-	-
- долгосрочные кредиты и займы;	-	-	-	-	-	-
- краткосрочные кредиты и займы.	107361	64,5	142483	72,4	+35122	+32,7
3. Привлеченный капитал*	9423	5,7	3777	1,9	-5646	-59,9
Валюта баланса	166512	100	196703	100	+30191	+18,1

Активы организации по итогам декабря 2007 года характеризуются большой долей (99,4%) текущих активов и незначительным процентом иммобилизованных средств. Активы организации за 2007 год увеличились на 30191 тыс. руб. (на 18,1%). Отмечая увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 1,4%.

Рост активов организации связан, в основном, с ростом показателя по строке "Краткосрочные финансовые вложения" на 51347 тыс. руб. (или 98,7% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "Займы и кредиты" (+35122 тыс. руб., или 97,8% вклада в прирост пассивов организации за 2007 год).

Анализ финансовой устойчивости организации

Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	На начало отчетного периода		На конец отчетного периода	
	Значение показателя	Излишек (недостаток)*	Значение показателя	Излишек (недостаток)
1	2	3	4	5
СОС ₁ (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	+47765	+47524	+49214	+49144
СОС ₂ (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов)	+47765	+47524	+49214	+49144
СОС ₃ (рассчитан с учетом и долгосрочных, и краткосрочных пассивов)	+164549	+164308	+195474	+195404

* Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

По всем трем вариантам расчета наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющихся у ОАО "Амурское ипотечное агентство" запасов и затрат, поэтому финансовое положение организации можно характеризовать как абсолютно устойчивое. Более того все три показателя покрытия собственными

оборотными средствами запасов и затрат за анализируемый период улучшили свои значения.

Анализ прочих показателей финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (3-2)	Описание показателя и его нормативное значение
	на начало отчетного периода	на конец отчетного периода		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент автономии	0,3	0,26	-0,04	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Рекомендованное значение: >0,5 (обычно 0,6-0,7)
2. Коэффициент маневренности собственного капитала	0,3	0,26	-0,04	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных и долгосрочных заемных средств. Отношение должно быть, как минимум, положительное.
3. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,96	0,98	+0,02	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества.
4. Коэффициент обеспеченности материальных запасов	0,99	0,99	+0,01	Отношение собственных оборотных средств к величине материально-производственных запасов. Нормативное значение: не менее 0,5
5. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,29	0,25	-0,04	Отношение краткосрочной задолженности к сумме общей задолженности.

Коэффициент автономии организации на конец декабря 2007 год составил 0,26. Полученное значение говорит о крайне малой доле собственного капитала (26%) в общем капитале ОАО "Амурское ипотечное агентство".

Коэффициент маневренности собственного капитала показывает, какая часть собственных средств организации находится в мобильной форме, позволяющей относительно свободно маневрировать этими средствами. Значение коэффициента маневренности собственного капитала на последний день анализируемого периода составило 0,98. Считается, что хорошая финансовая устойчивость организации характеризуется значением коэффициента 0,5-0,6. Однако на практике норматив для этого показателя не определен, так как сильно зависит от сферы деятельности организации.

Значение коэффициента обеспеченности материальных запасов (0,99) соответствует норме, т.е. материально-производственные запасы в достаточной степени обеспечены собственными оборотными средствами ОАО "Амурское ипотечное агентство".

Коэффициент краткосрочной задолженности ОАО "Амурское ипотечное агентство" показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

Анализ ликвидности

Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост с нач. года, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост с нач. года, %	Излишек/недосток платеж. средств тыс. руб., (гр.6 - гр.2)
1	2	3	4	5	6	7	8
А1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	192059	+18,8	>=	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текуш. кред. задолж.)	3777	-59,9	+188282
А2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	3338	+25,3	>=	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. кредиты и займы)	142483	+32,7	-139145
А3. Медленнореализуемые активы (долгосроч. деб. задол. + прочие оборот. активы – РБП – НДС к зачету)	17	-	>=	П3. Долгосрочные обязательства	0	-	+17
А4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	1229	-37,4	<=	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал – РБП – НДС к зачету)	50383	+1,8	-49154

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняются все, кроме одного. У организации имеется достаточно высоколиквидных активов для погашения наиболее срочных обязательств (больше на 98%). В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств

←МГ→ Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2007 год

(краткосрочных кредитов и займов). В данном случае краткосрочная дебиторская задолженность покрывает среднесрочные обязательства ОАО "Амурское ипотечное агентство" всего на 2%. Однако следует учесть, что это стало следствием неоправданного завышения величины высоколиквидных активов – их величины достаточно не только для покрытия наиболее срочных обязательств, но и хватает в совокупности с быстрореализуемыми активами для покрытия среднесрочных обязательств.

Анализ эффективности деятельности ОАО "Амурское ипотечное агентство"

Из "Отчета о прибылях и убытках" следует, что за рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере 2555 тыс. руб., что составляет 35,5% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток снизился на 344 тыс. руб., или на 11,9%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 1210 и 866 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+20,2%) опережает изменение расходов (+9,8%)

Прибыль от прочих операций в течение рассматриваемого периода составила 3138 тыс. руб.

Основные финансовые результаты деятельности ОАО «АМИА» за рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.	Изменение показателя
	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3
1. Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	5977	4208
2. Расходы по обычным видам деятельности	8874	5386
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-2897	-1178
4. Прочие доходы	16370	6301
5. Прочие расходы	10855	4950

Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2007 год

6. Прибыль (убыток) от прочих операций (4-5)	5515	1351
7. ЕВГТ (прибыль до уплаты процентов и налогов)	12913	4959
8. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль	-794	—
9. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (3+6+8)	1824	173
Справочно: Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 470)	+1465	x

Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на конец 2007 года) и результатов деятельности ОАО "Амурское ипотечное агентство" за 2007 год, которые приведены ниже. При этом учтено как текущее состояние показателей, так и их динамика.

Анализ выявил следующие показатели, *исключительно хорошо характеризующие* финансовое положение организации:

чистые активы превышают уставный капитал, при этом за 2007 год наблюдалось увеличение чистых активов;

абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;

коэффициент обеспеченности материальных запасов соответствует норме;

коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности вполне соответствует общепринятому значению;

коэффициент абсолютной ликвидности вполне соответствует общепринятому значению.

Положительно результаты деятельности ОАО "Амурское ипотечное агентство" характеризует следующий показатель – прибыль от финансово-хозяйственной деятельности составила 446 тыс. руб.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие *нормальные или близкие к нормальным* значения:

коэффициент маневренности собственного капитала имеет удовлетворительное значение (0,98);

Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2007 год

не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности;

снижение убыточности продаж.

В ходе анализа были получены следующие показатели, неудовлетворительно характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

за отчетный период получен убыток от продаж (-2553 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с прошлым периодом (+344 тыс. руб.);

высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет лишь 26%).

Итоговая оценка финансового положения и результатов деятельности ОАО "Амурское ипотечное агентство"

На конец декабря 2007 года финансовое положение ОАО "Амурское ипотечное агентство" можно охарактеризовать как нормальное. Средний балл, рассчитанный с учетом важности ключевых показателей по шкале от -2 (критическое значение) до +2 (идеальное значение), составил +0,29. Это значит, что в среднем, значения показателей финансового положения организации укладываются в нормативные.

Финансовое положение	Финансовые результаты в 2007 г.				
	неудовлетворительные	плохие	нормальные	хорошие	отличные
отличное					
хорошее					
нормальное			V		
удовлетворительное					
неудовлетворительное					
критическое					

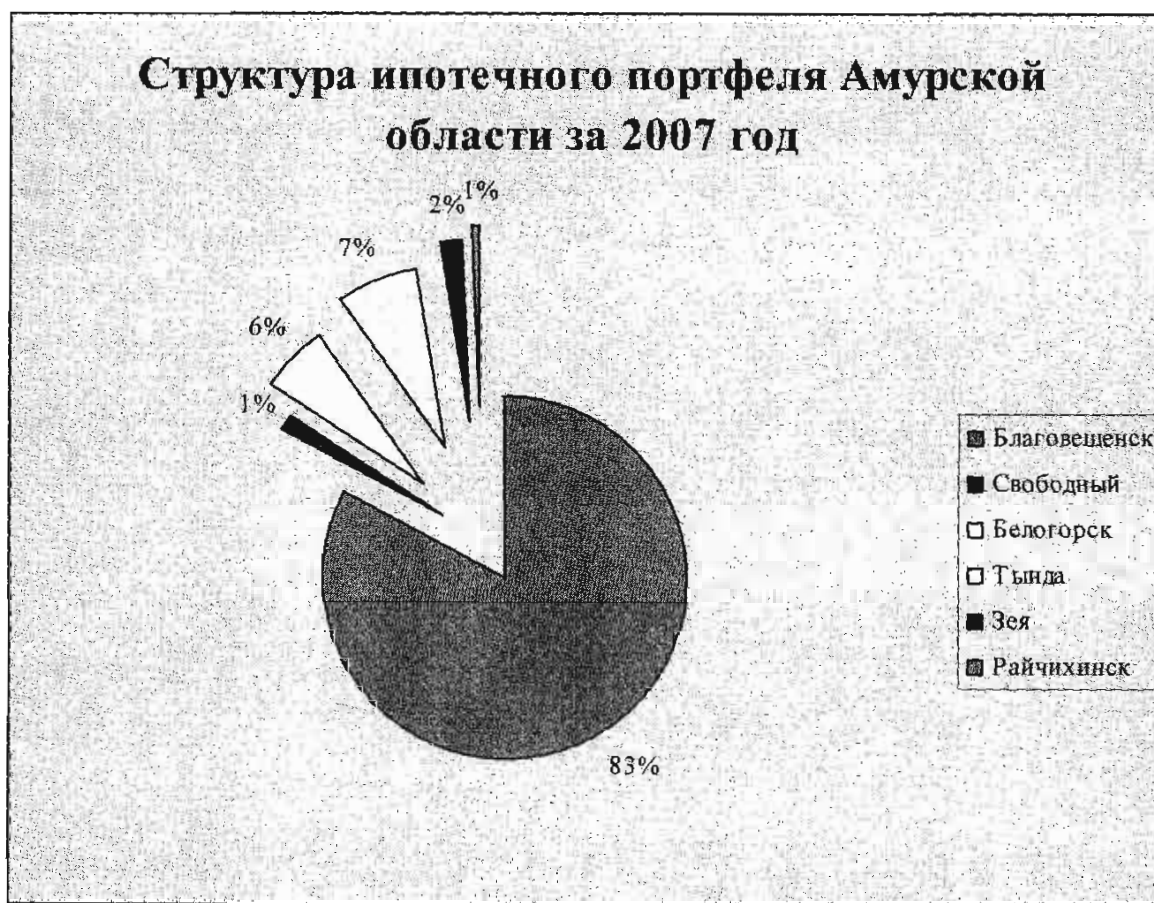
В течение года, судя по состоянию и динамике показателей прибыли и рентабельности, организация получила нормальные финансовые результаты.

ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (ЗАЙМОВ) И РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ЗАКЛАДНЫХ

Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2007 год

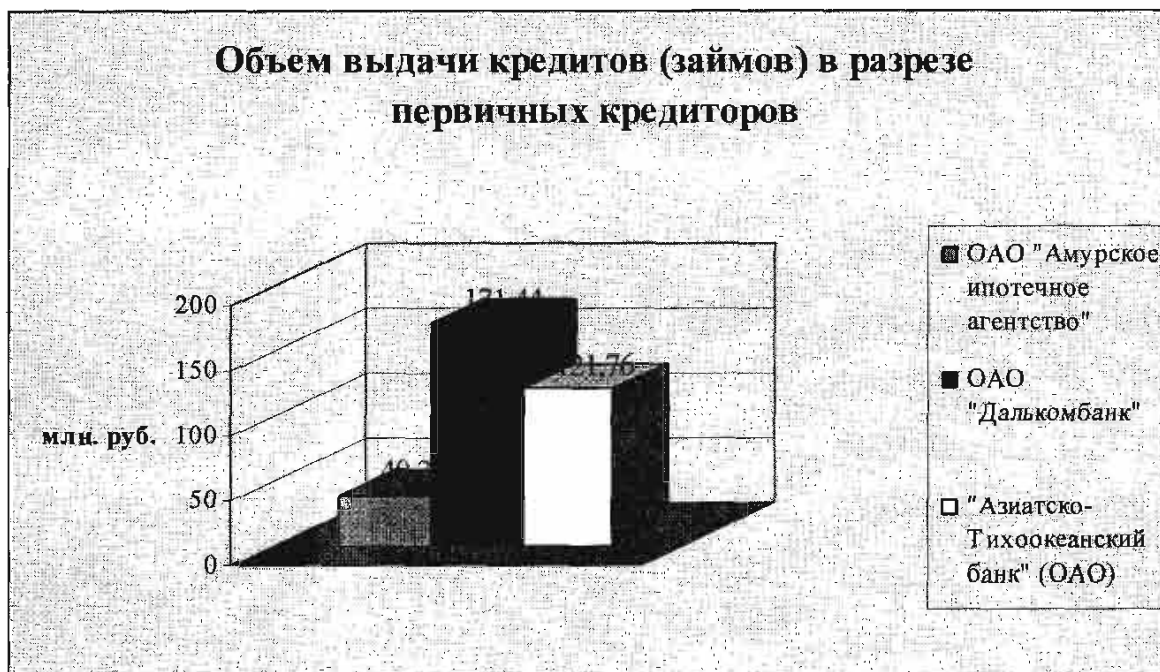
В течение 2007 года ОАО «Амурское ипотечное агентство» совершенствовало механизм взаимодействия всех участников ипотечного рынка и максимально расширяло инфраструктуру рынка ипотечного жилищного кредитования на территории Амурской области с учетом полученного опыта работы.

По состоянию на 01.01.2008 года участниками ипотечного рынка об условиях получения ипотечных жилищных кредитов были проинформированы более 80 тысяч жителей Амурской области. При этом было выдано 928 ипотечных кредитов (займов) на общую сумму 816,19 млн. рублей. Наибольшее количество выдачи ипотечных кредитов (займов) было осуществлено на территории г. Благовещенска. За 2007 год в областном центре было выдано 236 кредитов (займов) на сумму 276,3 млн. рублей, что составляет 83 % от общей суммы предоставленных кредитов (займов).



Динамика выдачи ипотечных кредитов за отчетный период позволяет сделать вывод, что рынок ипотечного кредитования стремительно развивается.

Большую долю в общем объеме выданных ипотечных кредитов (займов) занимают ипотечные кредиты, предоставленные ОАО «Далькомбанк» Благовещенский и «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (открытое акционерное общество).

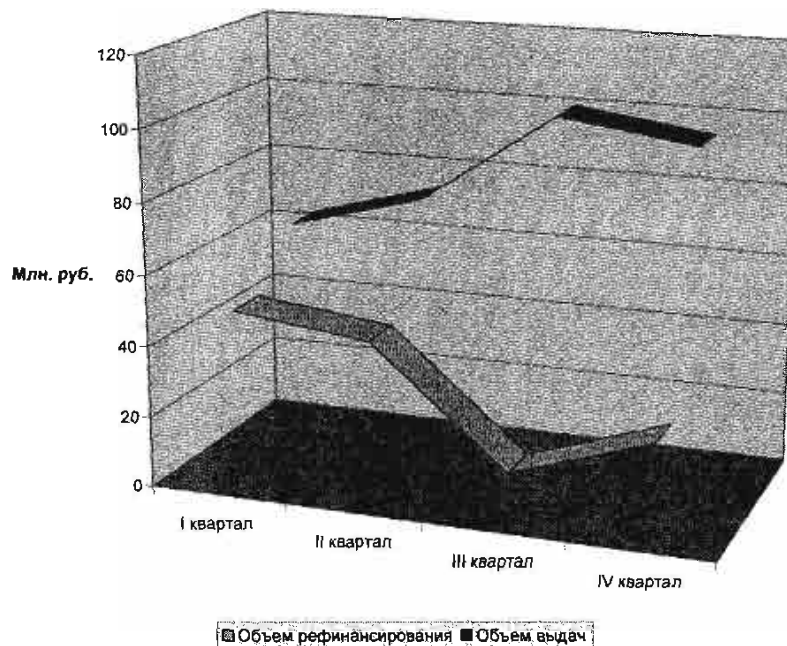


При получении ипотечного кредита (займа) заемщиком составляется закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая права ее владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, в соответствии с формой утвержденной ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Данная ценная бумага подлежит обязательной государственной регистрации в УФРС, и позволяет первичному кредитору требовать исполнения от заемщика исполнения долговых обязательств по возврату ипотечного кредита (займа).

Закладная, после ее составления и регистрации, рефинансируется. Помимо ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», для увеличения объемов рефинансирования, в качестве рефинансирующих организаций в отчетном периоде были привлечены «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (открытое акционерное общество) и Открытое акционерное общество «УРСА Банк».

За 2007 год Агентством рефинансировано 135 закладных на сумму 130,40 млн. рублей.

Динамика выдачи, рефинансирования ипотечных кредитов (займов) в 2007 году



Развитие жилищного строительства для ипотечных заемщиков

Самый главный довод за покупку строящегося жилья – низкая стоимость квадратного метра на этапе строительства по сравнению с готовым жильем. Если вложить деньги в квартиру на начальной стадии, после завершения строительства у заемщика на руках окажется куда более дорогой объект.

Тем более, покупая квартиру в новостройке, можно не ждать сюрпризов от бывших хозяев. Играет роль отсутствие истории квартиры, а следовательно, отсутствие юридических обременений которые могут повлечь потерю титула.

Программы кредитования строящегося жилья появились в банках несколько лет назад. Правда, тогда их предлагали единицы кредитных организаций и сильно перестраховывались - как правило, обеспечением по кредиту выступала уже

←→ Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2007 год

имеющаяся недвижимость или процентная ставка была выше чем при покупке жилья на вторичном рынке. За счет этого круг потенциальных покупателей заметно сужался.

Сейчас кредитование новостроек активно набирает обороты.

Закончена работа по строительству жилого дома первой очереди, расположенного в 192 квартале г. Благовещенска (застройщик ЗАО «АНК»), квартиры в котором реализовались гражданам с привлечением ипотечного кредита.

В настоящее время заканчивается работа по строительству жилого дома со встроенными офисами и пристроенным зданием магазина с офисом Литер-10 в 16 квартале города Благовещенска – первый этап II очереди строительства (застройщик ЗАО «Амурстрой»), а также ведется работа по строительству многоквартирных жилых домов в с. Чигири, район СХПК «Тепличный» Благовещенского района (I-я и II-я очереди строительства) и жилого дома в Западном промышленном районе г. Благовещенска (согласно ПСД Литер 8).

Развитие строительства жилых домов путем инвестирования денежных средств при участии ОАО «АмИА» позволит обеспечить более низкую стоимость квадратного метра коммерческого жилья для населения области. В 2007 году по данным объектам реализована 71 квартира,

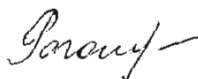
В 2008 году дополнительно планируется инвестирование в строительство многоквартирных жилых домов на сумму 150 млн. рублей.

И.о. Генерального директора



Е.А. Васильев

Главный бухгалтер



О.Н. Рогачёва

Приложение № 1
К годовому отчету за 2007г.

N	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
Общее собрание акционеров			
1.	Извещение акционеров о проведении общего собрания акционеров не менее чем за 30 дней до даты его проведения независимо от вопросов, включенных в его повестку дня, если законодательством не предусмотрен больший срок	да	
2.	Наличие у акционеров возможности знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования	да	
3.	Наличие у акционеров возможности знакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке	да	

	структурных подразделений акционерного общества		
12.	Наличие в уставе акционерного общества права совета директоров утверждать условия договоров с генеральным директором и членами правления	нет	
13.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования о том, что при утверждении условий договоров с генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) и членами правления голоса членов совета директоров, являющихся генеральным директором и членами правления, при подсчете голосов не учитываются	да	
14.	Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения	нет	
15.	Отсутствие в составе совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против	да	

	государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг		
16.	Отсутствие в составе совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	да	
17.	Наличие в уставе акционерного общества требования об избрании совета директоров кумулятивным голосованием	да	
18.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности членов совета директоров воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта - обязанности раскрывать совету директоров информацию об этом конфликте	да	

19.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности членов совета директоров письменно уведомлять совет директоров о намерении совершить сделки с ценными бумагами акционерного общества, членами совета директоров которого они являются, или его дочерних (зависимых) обществ, а также раскрывать информацию о совершенных ими сделках с такими ценными бумагами	нет	
20.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о проведении заседаний совета директоров не реже одного раза в шесть недель	нет	
21.	Проведение заседаний совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель	нет	
22.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний совета директоров	да	
23.	Наличие во внутренних документах акционерного общества положения о необходимости одобрения советом	да	

	директоров сделок акционерного общества на сумму 10 и более процентов стоимости активов общества, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности		
24.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права членом совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций, а также ответственности за непредоставление такой информации	нет	
25.	Наличие комитета совета директоров по стратегическому планированию или возложение функций указанного комитета на другой комитет (кроме комитета по аудиту и комитета по кадрам и вознаграждениям)	нет	
26.	Наличие комитета совета директоров (комитета по аудиту), который рекомендует совету директоров аудитора акционерного общества и взаимодействует с ним и ревизионной комиссией акционерного общества	нет	
27.	Наличие в составе комитета по аудиту	нет	

	только независимых и неисполнительных директоров		
28.	Осуществление руководства комитетом по аудиту независимым директором	нет	
29.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права доступа всех членов комитета по аудиту к любым документам и информации акционерного общества при условии неразглашения ими конфиденциальной информации	нет	
30.	Создание комитета совета директоров (комитета по кадрам и вознаграждениям), функцией которого является определение критериев подбора кандидатов в члены совета директоров и выработка политики акционерного общества в области вознаграждения	нет	
31.	Осуществление руководства комитетом по кадрам и вознаграждениям независимым директором	нет	
32.	Отсутствие в составе комитета по кадрам и вознаграждениям должностных лиц акционерного общества	нет	
33.	Создание комитета совета директоров по		

	рискам или возложение функций указанного комитета на другой комитет (кроме комитета по аудиту и комитета по кадрам и вознаграждениям)	нет	
34.	Создание комитета совета директоров по урегулированию корпоративных конфликтов или возложение функций указанного комитета на другой комитет (кроме комитета по аудиту и комитета по кадрам и вознаграждениям)	нет	
35.	Отсутствие в составе комитета по урегулированию корпоративных конфликтов должностных лиц акционерного общества	нет	
36.	Осуществление руководства комитетом по урегулированию корпоративных конфликтов независимым директором	нет	
37.	Наличие утвержденных советом директоров внутренних документов акционерного общества, предусматривающих порядок формирования и работы комитетов совета директоров	нет	
38.	Наличие в уставе акционерного общества порядка определения кворума совета директоров, позволяющего обеспечивать обязательное участие независимых	да	

	директоров в заседаниях совета директоров		
Исполнительные органы			
39.	Наличие коллегиального исполнительного органа (правления) акционерного общества	да	
40.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества положения о необходимости одобрения правлением сделок с недвижимостью, получения акционерным обществом кредитов, если указанные сделки не относятся к крупным сделкам и их совершение не относится к обычной хозяйственной деятельности акционерного общества	нет	
41.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества	нет	
42.	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	да	

43.	<p>Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг. Если функции единоличного исполнительного органа выполняются управляющей организацией или управляющим - соответствие генерального директора и членов правления управляющей организации либо управляющего требованиям, предъявляемым к генеральному директору и членам правления акционерного общества</p>	да	
44.	<p>Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества запрета управляющей организации (управляющему) осуществлять аналогичные функции в конкурирующем обществе, а также находиться в каких-либо иных имущественных отношениях с акционерным обществом, помимо оказания услуг</p>	нет	

	управляющей организации (управляющего)		
45.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта - обязанности информировать об этом совет директоров	да	
46.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества критериев отбора управляющей организации (управляющего)	нет	
47.	Представление исполнительными органами акционерного общества ежемесячных отчетов о своей работе совету директоров	нет	
48.	Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) и членами правления, ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации	да	

Секретарь общества

49.	Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества	нет	
50.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) секретаря общества и обязанностей секретаря общества	нет	
51.	Наличие в уставе акционерного общества требований к кандидатуре секретаря общества	нет	
Существенные корпоративные действия			
52.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об одобрении крупной сделки до ее совершения	да	
53.	Обязательное привлечение независимого оценщика для оценки рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупной	да	

	сделки		
54.	Наличие в уставе акционерного общества запрета на принятие при приобретении крупных пакетов акций акционерного общества (поглощении) каких-либо действий, направленных на защиту интересов исполнительных органов (членов этих органов) и членов совета директоров акционерного общества, а также ухудшающих положение акционеров по сравнению с существующим (в частности, запрета на принятие советом директоров до окончания предполагаемого срока приобретения акций решения о выпуске дополнительных акций, о выпуске ценных бумаг, конвертируемых в акции, или ценных бумаг, предоставляющих право приобретения акций общества, даже если право принятия такого решения предоставлено ему уставом)	нет	
55.	Наличие в уставе акционерного общества требования об обязательном привлечении независимого оценщика для оценки текущей рыночной стоимости акций и возможных изменений их рыночной стоимости в результате поглощения	нет	
56.	Отсутствие в уставе акционерного общества освобождения приобретателя от обязанности		

	предложить акционерам продать принадлежащие им обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении	да	
57.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном привлечении независимого оценщика для определения соотношения конвертации акций при реорганизации	нет	
Раскрытие информации			
58.	Наличие утвержденного советом директоров внутреннего документа, определяющего правила и подходы акционерного общества к раскрытию информации (Положения об информационной политике)	нет	
59.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о целях размещения акций, о лицах, которые собираются приобрести размещаемые акции, в том числе крупный пакет акций, а также о том, будут ли высшие должностные лица акционерного общества участвовать в приобретении размещаемых акций общества	нет	

60.	Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на общее собрание акционеров	да	
61.	Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте	нет	
62.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние	нет	
63.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о		

	раскрытии информации обо всех сделках, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества	нет	
64.	Наличие утвержденного советом директоров внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного общества	нет	
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью			
65.	Наличие утвержденных советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества	нет	
66.	Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)	да	
67.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава	нет	

	контрольно-ревизионной службы акционерного общества советом директоров		
68.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	да	
69.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	да	
70.	Наличие во внутренних документах акционерного общества срока представления		

	в контрольно-ревизионную службу документов и материалов для оценки проведенной финансово-хозяйственной операции, а также ответственности должностных лиц и работников акционерного общества за их непредставление в указанный срок	нет	
71.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях комитету по аудиту, а в случае его отсутствия - совету директоров акционерного общества	нет	
72.	Наличие в уставе акционерного общества требования о предварительной оценке контрольно-ревизионной службой целесообразности совершения операций, не предусмотренных финансово-хозяйственным планом акционерного общества (нестандартных операций)	нет	
73.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка согласования нестандартной операции с советом директоров	нет	
74.	Наличие утвержденного советом директоров внутреннего документа, определяющего		

	порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества ревизионной комиссией	нет	
75.	Осуществление комитетом по аудиту оценки аудиторского заключения до представления его акционерам на общем собрании акционеров	нет	
Дивиденды			
76.	Наличие утвержденного советом директоров внутреннего документа, которым руководствуется совет директоров при принятии рекомендаций о размере дивидендов (Положения о дивидендной политике)	нет	
77.	Наличие в Положении о дивидендной политике порядка определения минимальной доли чистой прибыли акционерного общества, направляемой на выплату дивидендов, и условий, при которых не выплачиваются или не полностью выплачиваются дивиденды по привилегированным акциям, размер дивидендов по которым определен в уставе акционерного общества	нет	

Пояснительная за 2007 года ОАО «Амурское ипотечное агентство».

Открытое акционерное общество «Амурское ипотечное агентство» создано на основании постановления Амурского Областного Совета Народных Депутатов за №29/372 от 21.08.2003г., как Региональный оператор осуществляющий организацию и координацию ипотечного жилищного кредитования в Амурской области.

Зарегистрировано за №1032800068212 от 01.12.03г., работает по Стандартам Федерального открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) г.Москва.

Юридический адрес агентства – Амурская область г.Благовещенск ул.Зейская,148.

Агентство является открытым акционерным обществом. Уставный капитал общества на 01.01.08г. составляет 50000000 (Пятьдесят миллионов) рублей, учредителем агентства является Администрация Амурской области в лице ГУ «Фонд имущества Амурской области» - 100% уставного капитала.

Основные функции агентства:

- разрабатывает стандарты и правила ИЖК, в соответствии с которыми строятся отношения в рамках системы ИЖК в Амурской области;
- осуществляет привлечение финансовых ресурсов в систему ИЖК;
- приобретает права требования по договорам займа, обеспеченных залогом жилых помещений и соответствующим стандартам ИЖК.

ОАО «Амурское ипотечное агентство» осуществляет подготовку документов для по выданным займам физических лиц, осуществляет экспертную и консультативную помощь, как на бесплатной, так и на платной основе по вопросам ИЖК.

Развитие в регионе федеральной системы ИЖК позволяет значительно повысить эффективность использования средств, выделяемых из бюджета на решение жилищной проблемы амурчан.

Заключены «Соглашение о сотрудничестве с Региональным оператором» от 26.04.2004г. за № 02-04/126 с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» г.Москва и АКБ «Совфинтрейд» г.Москва от 09.06.05г. за №2403-14/19У-ИП, которые предусматривают меры по осуществлению совместных действий Агентства, банка и Регионального оператора по:

- внедрению надежных Стандартов и процедур предоставления и обслуживания Ипотечных кредитов;
- привлечению долгосрочных финансовых ресурсов в жилищную сферу, в том числе через механизм вторичного рынка Ипотечных кредитов.

Заключены - договора купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки) по данным договорам происходит выкуп закладных по стандартам агентства, что позволяет увеличивать денежный оборот займов (кредитов); договора об оказании услуг, в соответствии с данными договорами ОАО «Амурское ипотечное агентство» оказывает следующие услуги:

- по аккумулированию денежных средств, направляемых должниками в счет погашения задолженности по составленным ими Закладным;
- по перечислению аккумулированных денежных средств Агентству, банку - г.Москва;

- по контролю за исполнением физическими лицами, являющимися должниками по Кредитным договорам (договорам займа) и залогодателями по Договорам об ипотеке квартиры (или Договорам купли-продажи и ипотеки квартиры или договорам, влекущим возникновение ипотеки в силу закона) взятых на себя обязательств;

Действие настоящих договоров распространяется в полном объеме как на закладные, приобретаемые Агентством у Регионального оператора, так и у иных лиц на территории того субъекта Российской Федерации, где создан и функционирует Региональный оператор в данном случае – ОАО «Амурское ипотечное агентство».

Основной задачей ОАО «Амурское ипотечное агентство» является разработка и внедрение на территории Амурской области правовых, финансовых и организационных механизмов ипотечного кредитования, способствующих улучшению жилищных условий населения Амурской области.

С 2005 года широко действует программа инвестирования в сферу ипотечного жилищного кредитования в долевое строительство, достоинством схемы долевого строительства является простота и отсутствие существенного удорожания жилья, которое имеет место при долгосрочном банковском кредитовании – более низкая стоимость жилья в процессе строительства по сравнению со стоимостью готовых квартир.

Инвестирование было осуществлено в Союз МЖК России 10 квартир на сумму 10,0 млн.рублей, ООО «Омнибус» 17 квартир на сумму 25,0 млн.рублей – 2005 год, в 2006 году – 121,3 млн.рублей инвестировано в ЗАО «АНК» - кредитные средства – 100,0млн.рублей, собственные 21,3млн.рублей - 91 квартира, в 2007 году – 150,0млн.рублей – 111 квартир – ООО «РОССИЯ» - с использованием кредитных средств банков под гарантию Администрации Амурской области, при этом стоит заметить, что агентство вышло на новый этап финансовой деятельности инвестирования. В 2007 году собственными средствами инвестированы объекты в г.Благовещенске на сумму 25,8млн.рублей – 14 квартир – ЗАО «АМУРСТРОЙ», на 14,0млн.рублей сформирован пакет закладных который находится на обслуживании в агентстве.

Размещение собственных денежных средств дает возможность увеличения чистого дохода агентства.

По результатам деятельности агентства за 2007 года получен доход 442,0 тыс.рублей.

Наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющимися у ОАО «Амурское ипотечное агентство» запасов и затрат, финансовое положение агентства можно характеризовать как абсолютно устойчивое, маневренность собственного капитала показывает, что собственные средства находятся в мобильной форме, но при этом стоит отметить покрытие инвестиций в долевое строительство собственными средствами (уставный капитал) недостаточно 150,0млн.рублей – 50,0млн.рублей необходимо рассмотреть возможность о увеличении собственных оборотных средств (уставный капитал) агентства.

Главный бухгалтер



О.Н.Рогачева

*Общество с ограниченной ответственностью
«Аудит ЛМ»*

р/с 40702810900140000003. в ФКБ «Далькомбанк» Благовещенский г.
Благовещенска.
к/с 30101810000000000722
БИК 041012722, ИНН 2801078210
ОКПО 52919161, ОКОНХ 84400, ОКФС 16, ОКОПФ 65, ОКАТО 10401000000
675000. Амурская область, г. Благовещенск, ул. Пионерская, 45/1,
тел/факс:..51-59-71

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ПО ФИНАНСОВОЙ (БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«АМУРСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНСТВО»
за период с 01 января 2007 г. по 31 декабря 2007 г.

г. Благовещенск 2008 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит ЛМ»

р/с 40702810900140000003, в ФКБ «Далькомбанк» Благовещенский г. Благовещенска.
к/с 30101810000000000722
БИК 041012722, ИНН 2801078210
ОКПО 52919161. ОКОНХ 84400. ОКФС 16. ОКОПФ 65, ОКАТО 10401000000
675000. Амурская область, г. Благовещенск, ул. Пионерская, 45/1.
тел/факс: (4162) .51-59-71

Аудиторское заключение по финансовой (бухгалтерской) отчетности

Адресат

Открытое акционерное общество «Амурское Ипотечное агентство»

Аудитор:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Аудит ЛМ".

Место нахождения: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Пионерская, 45/1

Государственная регистрация: 28 № 000673295 от 07.08. 2002 года.

Лицензия: № Е 006614 от 16.11.2004 г. Министерство финансов Российской Федерации на 5 лет.

Является членом Аудиторской Палаты России, № 902 в реестре АПР

Аудиторы, принимавшие участие в проверке:

№ п/п	ФИО специалиста	Данные квалификационного аттестата	Обязанности в ходе проведения аудита
1	Рагозина Любовь Михайловна	К 017730	Руководитель аудиторской проверки
2	Смирнова Татьяна Викторовна	К 004322	аудитор
3	Коломыцина Любовь Анатольевна	К 004323	аудитор

Аудируемое лицо:

Наименование:

Открытое акционерное общество «Амурское Ипотечное агентство»

Место нахождения:

675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Зейская, 148
индекс, город, улица, номер дома и др

Государственная регистрация: ОГРН – 10328000632820, серия 28 № 000214509
номер и дата регистрационного свидетельства

Мы провели аудит прилагаемой финансовой (бухгалтерской) отчетности организации

Открытое акционерное общество «Амурское Ипотечное агентство» за период с 1 января по 31 декабря 2007 г. включительно.

Финансовая (бухгалтерская) отчетность организации Открытое акционерное общество «Амурское Ипотечное агентство»

состоит из:

бухгалтерского баланса;

отчета о прибылях и убытках;

приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках;

пояснительной записки.

Ответственность за подготовку и представление этой финансовой (бухгалтерской) отчетности несет исполнительный орган организации Открытое акционерное общество «Амурское Ипотечное агентство».

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности во всех существенных отношениях данной отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации на основе проведенного аудита.

Мы провели аудит в соответствии с:

Федеральным законом "Об аудиторской деятельности";

федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности;

правилами (стандартами) аудиторской деятельности аудитора;

нормативными актами органа, осуществляющего регулирование деятельности аудируемого лица.

Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что финансовая (бухгалтерская) отчетность не содержит существенных искажений. Аудит проводился на выборочной основе и включал в себя изучение на основе тестирования доказательств, подтверждающих числовые показатели в финансовой (бухгалтерской) отчетности и раскрытие в ней информации о финансово-хозяйственной деятельности, оценку соблюдения принципов и правил бухгалтерского учета, применяемых при подготовке финансовой (бухгалтерской) отчетности, рассмотрение основных оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Мы полагаем, что проведенный аудит представляет достаточные основания для выражения нашего мнения о достоверности финансовой (бухгалтерской) отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

Вместе с тем мы не наблюдали за проведением инвентаризации товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2007 г., так как эта дата предшествовала дате фактического начала работы в качестве аудиторов организации

Открытое акционерное общество «Амурское Ипотечное агентство»

По нашему мнению, за исключением корректировок (при наличии таковых), которые могли бы оказаться необходимыми, если бы мы смогли проверить количество товарно-материальных запасов, финансовая (бухгалтерская) отчетность организации

Открытое акционерное общество «Амурское Ипотечное агентство»

отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение на 31 декабря 2007г. и результаты ее финансово-хозяйственной деятельности за период с 1 января по 31 декабря 2007 г. включительно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности.

" 26 " марта 2008 г.

Директор ООО «Аудит ЛМ»

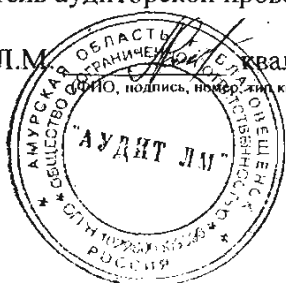


Рагозина Л.М.

Руководитель аудиторской проверки

Рагозина Л.М. ОБЛАСТЬ АМУРСКАЯ, ГРАНИЧНО-БОЛЬШОУСОВСКИЙ РАЙОН, ПОДПИСЬ, НОМЕР ИЛИ КВАЛИФИКАЦИОННОГО АТТЕСТАТА И СРОК ЕГО ДЕЙСТВИЯ квалификационный аттестат № К 017730, бессрочно

М.П.



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АМУРСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»

ОТЧЕТ

ревизионной комиссии ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2007г.

1. Вводная часть

Ревизионная комиссия, избранная Общим собранием акционеров ОАО «Амурское ипотечное агентство», действуя на основании Устава Общества о порядке деятельности ревизионной комиссии, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности общества за период с 01 января по 31 декабря 2007г., по результатам которой подготовлено настоящее заключение.

Ревизионная комиссия в своей работе руководствовалась законодательными документами Министерства финансов РФ, Министерства по налогам и сборам РФ, а также Уставом, приказами, распоряжениями Общества.

Основными вопросами проверки являлись:

- Проверка правомочности решений, принятых руководством Общества в части соблюдения действующего законодательства и Устава Общества;
- Проверка законности заключенных от имени Общества договоров, совершаемых сделок и расчетов с контрагентами;
- Проверка учета и обеспечение сохранности материальных ценностей;
- Проверка документов по инвентаризации имущества;
- Проверка состояния бухгалтерского учета и правильность составления балансов Общества, отчетной документации для налоговых органов и других органов государственного управления.

В ходе проверки Комиссии были представлены первичные документы распорядительные и отчетные документы, в том числе:

- Протоколы заседания Совета Директоров;
- Приказы, издаваемые Обществом в отчетном году;
- Учетная политика Общества на 2007год;
- Лимит денежной наличности в кассе и акты ревизии кассы;
- Заключение комиссий по инвентаризации имущества;
- Отдельные договоры, заключенные от имени Общества;
- Бухгалтерская отчетность Общества: форма №1 «Бухгалтерский баланс», форма №2 «Отчет о прибылях и убытках», форма №3 «Отчет об изменениях капитала», форма №4 «Отчет о движении денежных средств», форма №5 «Приложение к бухгалтерскому балансу», годовой отчет за 2007 год.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ОАО «Амурское ипотечное агентство» в 2007 году являлись:

Генеральный директор – Семибратский Сергей Николаевич с 01.01.07г. по 31.12.07г.

Главный бухгалтер – Рогачева Ольга Николаевна с 01.01.07г. по 31.12.07г.

2.Проверка правомочности решений, принятых органами управления в части соблюдения действующего законодательства и Устава.

- Решения, принятые в течении 2007года Советом Директоров, Генеральным директором находятся в компетенции органов управления Общества и не противоречат законодательным актам и Уставу, на основании которых осуществлялась их деятельность;
- Приказы, издаваемые в Обществе на основании этих решений, не нарушали требований Устава Общества;
- Протоколы заседаний Совета Директоров оформлены в полном объеме, без исправлений и включают все необходимые материалы;
- Анализ документов органов управления показал, что с их стороны осуществлялся постоянный контроль над исполнением принятых ими решений;

3.Плановая проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества

- Финансово-хозяйственная деятельность Общества осуществлялась в рамках действующего законодательства и в соответствии с Уставом Общества;
- Нарушений в учете и учетной политики, которые могли бы существенно повлиять на финансовые результаты деятельности общества, не выявлено;
- Ревизионная комиссия ознакомилась с результатами проведенной плановой инвентаризации за 2007 год по денежным средствам, денежным документам, расчетам с бюджетом, поставщиками, подотчетными лицами и другими дебиторами и кредиторами, по финансовым вложениям, а также имущества Общества по следующим категориям: основные средства, МБП, нематериальные активы. В ходе проверки учета и обеспечения сохранности материальных средств, в том числе основных, существенных нарушений не выявлено;
- Использование средств проводилось в строгом соответствии с решениями Общих собраний акционеров и Совета Директоров Общества.
- Правовая экспертиза отдельных договоров нарушений не установила.

4.Проверка годового баланса и отчета о прибылях и убытках

- Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществлялось в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, регулирующих бухгалтерский учет и налогообложение в Российской Федерации, а также Учетной политикой, принятой Обществом на 2007год;
- Годовой отчет составлен в полном объеме по утвержденным формам;
- Анализ бухгалтерской отчетности (бухгалтерского баланса, приложений к балансу, первичных документов за 2007год) свидетельствуют о достоверности учета хозяйственных операций и правильном отражении финансовых и имущественных потоков;

- Расчет прибылей и убытков основан на реальном учете фактических доходов от реализации и фактических затрат и подтвержден соответствующими документами;

По состоянию на 01.01.2008г.

Валюта баланса 196703,0 тыс.руб.

Стоимость чистых активов 50199,0 тыс.руб.

Прибыль от продажи работ, услуг 30946,0 тыс.руб.

Непокрытый убыток 30363,5 тыс.руб.

Прибыль до налогообложения 582,5 тыс.руб.

5. Заключение

В соответствии с изложенным, ревизионная комиссия подтверждает достоверность данных, содержащихся в годовой бухгалтерской отчетности ОАО «Амурское ипотечное агентство» и считает возможным рекомендовать отчет к утверждению общим собранием акционеров.

Председатель комиссии



Кузьмина Светлана Семеновна

Члены комиссии



Степанова Инга Алексеевна



Стреха Ольга Леонтьевна