

АМА Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2008 год

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

УТВЕРЖДЕН

Решением единственного акционера ГУ
Амурской области «Фонд имущества
Амурской области»



«*УТВЕРЖЕНО*» 2009 г.

Д. Д. Токарец
Д. Д. Токарец



**Открытое акционерное общество
«АМУРСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»**

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2008 ГОД

г. Благовещенск 2009 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 качества обслуживания сопровождаемых закладных.

- 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.

- Стандартизацию 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. Правительство Амурской области в лице Государственного учреждения Амурской области «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 Правительством области своих функций регулятора рынка.

Агентство осуществляет рефинансирование закладных у кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты по Стандартам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на территории Амурской области, и ведет работу по привлечению инвестиций в жилищное строительство для ипотечных заемщиков.

Состав совета директоров общества

2008 год	
Ф.И.О., краткие биографические данные	Количество акций /доля в уставном капитале
<p>Председатель Донец Андрей Иванович Образование : Высшее Должности за последние 5 лет: Период: настоящее время Организация: Правительство Амурской области Сфера деятельности: государственное управление Должность: заместитель Председателя Правительства Амурской области</p>	-
<p>Конюшок Андрей Алексеевич Образование: Высшее Должности за последние 5 лет Период: настоящее время Организация: Министерство экономического развития Амурской области Сфера деятельности: государственное управление Должность: заместитель министра экономического развития Амурской области;</p>	-
<p>Кунрияшенко Галина Леонидовна Образование : Высшее Должности за последние 5 лет: Период: настоящее время Организация: Министерство имущественных отношений Амурской области Сфера деятельности: государственное управление Должность: начальник отдела анализа экономической эффективности деятельности ГУП и управления акциями министерства имущественных отношений Амурской области;</p>	-
<p>Савельева Ирина Викторовна Образование : Высшее Должности за последние 5 лет: Период: настоящее время Организация: министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Амурской области. Сфера деятельности: государственное управление Должность: начальник управления инвестиций и федеральных программ министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Амурской области.</p>	-
<p>Фарафонтова Татьяна Павловна Образование : Высшее Должности за последние 5 лет: Период: настоящее время Организация: Министерство финансов Сфера деятельности: государственное управление Должность: первый заместитель министра финансов Амурской области.</p>	-

**Сведения о лицах,
занимающих должность единоличного исполнительного органа**

Семибратский Сергей Николаевич

1962 года рождения

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

Осипов Геннадий Алексеевич

1963 года рождения

Период: с 25.02.2003 по 01.08.2008 гг.

Организация: ООО «Амурская недвижимость»

Сфера деятельности: сфера недвижимости

Должность: Заместитель генерального директора

Период с 04 августа 2008г. по настоящее время

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, оформленных по Стандартам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и эмиссии ипотечных ценных бумаг с целью дальнейшей их реализации на фондовом рынке.

Схема №1

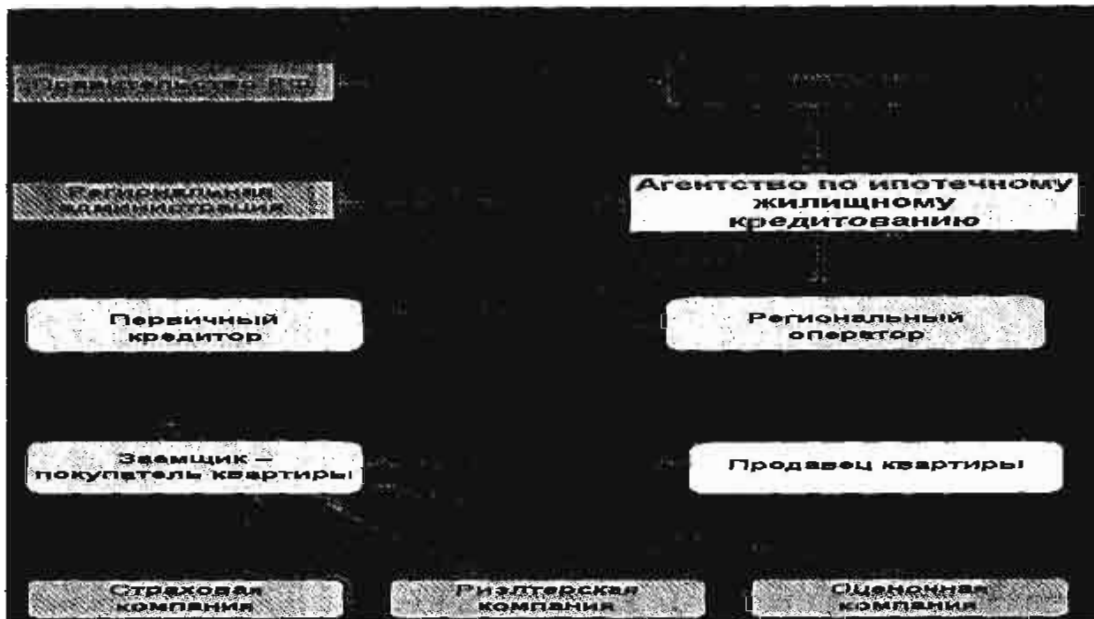
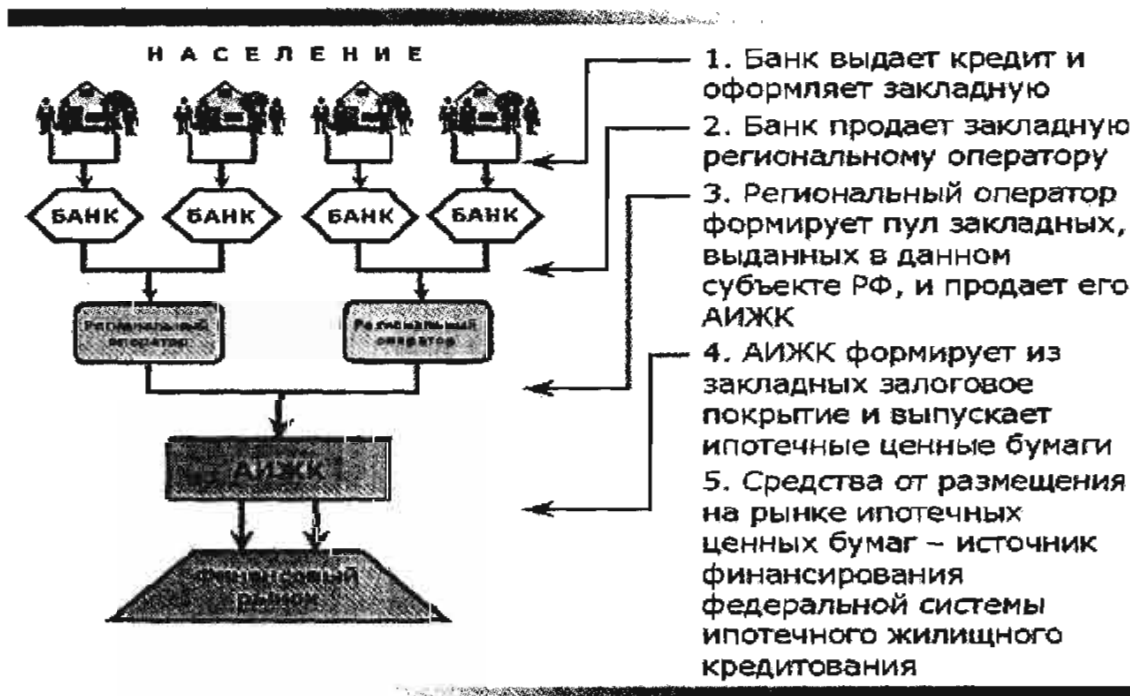


Схема № 2

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 2007 год
Привилегированные типа А	-
Привилегированные типа Б	-
Обыкновенной	1,326 руб

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.

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

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

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

В период финансового спада многие Российские банки потеряли возможность получать кредиты за рубежом и сейчас не имеют наличности для того, чтобы самим выдавать ипотечные кредиты населению.

Повышение процентных ставок – это своеобразная защитная реакция. Каждый банк повышает проценты до уровня рентабельности. Выдавать деньги под меньшие проценты банки просто не могут.

На этом фоне риск конкуренции со стороны кредитных организаций сводится к минимуму.

ОАО «Амурское ипотечное агентство» работает по ставкам, утвержденным ОАО «АИЖК», которое находится под эгидой государства и получает соответствующие дотации из госбюджета. ОАО «Амурское ипотечное агентство» – один из региональных операторов ОАО «АИЖК».

На сегодняшний день ставки по ипотечному кредитованию в ОАО «Амурское ипотечное агентство» являются одними из минимальных в области.

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

КАЛЕНДАРЬ СОБЫТИЙ

Январь

01 января - Заключено соглашение о сотрудничестве с ОАО «Республиканское ипотечное агентство» (Республика Саха (Якутия))
28 января – заключено соглашение о сотрудничестве с ОАО «Региональная ипотечная компания» (город Магадан)
22 января – Заключены соглашения об оказании агентских услуг по поиску клиентов.

Февраль

04 февраля – заседание совета директоров
05 февраля - с ООО «Аудит ЛМ» заключен договор на оказание Аудиторских услуг.

Апрель

25 апреля – заключен договор агентских услуг по поиску клиентов

Май

15 мая – вступила в силу новая редакция Стандартов ОАО «АИЖК»

Июнь

23 июня – Заседание совета директоров, на котором исполняющим обязанности Генерального директора общества назначен Васильев Е.А.
27 июня – заседание совета директоров

Август

04 августа – Распоряжением единственного акционера досрочно прекращены полномочия генерального директора ОАО «АМИА» Семибратского С.Н.. Генеральным директором назначен Осипов Г.А.

Сентябрь

24 сентября – заседание совета директоров общества

Октябрь

30 октября – перезаключено соглашение о сотрудничестве с ОАО «АИЖК»

Ноябрь

01 ноября - Расторгнуты Договор об оказании услуг и Договор купли-продажи закладных на условиях опциона заключенные между ОАО «АМИА» и АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)
26 ноября – заседание совета директоров
12 ноября – инвестирование в строительство (застройщик ООО «Благовещенская строительная компания) жилого дома денежных средств путем заключения Соглашения об уступке прав с ООО «Хуа-Син»

Декабрь

03 декабря – ОАО «Амурское ипотечное агентство» принято в состав участников НП «Гильдия Риэлтеров Приамурья»
16 декабря – распоряжением единственного акционера изменен п. 10.10 Устава. Ежемесячные отчисления в резервный фонд установлены в размере 10% от чистой прибыли Общества и прекращаются по достижении им 25% уставного капитала.

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).

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»;
- ОСАО «Ингосстрах».

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»

← Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2008 год

- 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».

В 2008 году Агентством были заключены соглашения о сотрудничестве с ОАО «Республиканское ипотечное агентство», ОАО «Региональная ипотечная компания», что позволило выйти на рынок ипотечного кредитования в республике Саха (Якутия), Магаданской области.

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 2008 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	1229	0,6	1463	1,5	+234	+19
2. Оборотные активы, всего	195474	99,4	93631	98,5	-101843	-52,1
в том числе: запасы (кроме товаров отгруженных)	70	<0,1	28	<0,1	-42	-60
в том числе: -сырье и материалы;	17	<0,1	28	<0,1	+11	+64,7
- готовая продукция (товары).	-	-	-	-	-	-
затраты в незавершенном производстве (издержках обращения) и расходах будущих периодов;	53	<0,1	-	-	-53	-100
НДС по приобретенным ценностям	7	<0,1	7	<0,1	-	-
ликвидные активы, всего	195397	99,3	93596	98,4	-101801	-52,1
из них:						
- денежные средства и краткосрочные вложения;	192059	97,6	90878	95,6	-101181	-52,7
- дебиторская задолженность (срок платежа по которой не более года);	3338	1,7	2718	2,9	-620	-18,6
- товары отгруженные.	-	-	-	-	-	-
Пассив						
1. Собственный капитал	50443	25,6	52068	54,8	+1625	+3,2
2. Заемный капитал, всего	142483	72,4	41380	43,5	-101103	-71
из них:						
- долгосрочные кредиты и займы;	-	-	-	-	-	-
- краткосрочные кредиты и займы.	142483	72,4	41380	43,5	-101103	-71
3. Привлеченный капитал*	3777	1,9	1646	1,7	-2131	-56,4
Валюта баланса	196703	100	95094	100	-101609	-51,7

* Привлеченный капитал состоит из текущей кредиторской и прочей краткосрочной кредиторской задолженности, кроме кредитов и займов.

Структура активов организации на конец 2008 г. характеризуется большой долей (98,5%) текущих активов и незначительным процентом имобилизованных средств. Активы организации в течение 2008 г. уменьшились на 101609 тыс. руб. (на 51,7%). Несмотря на значительное уменьшение активов, собственный капитал

увеличился на 3,2%, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

Снижение активов организации связано, в первую очередь, со снижением показателя по строке "Краткосрочные финансовые вложения" на 123443 тыс. руб. (или 99,5% вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "Займы и кредиты" (-101103 тыс. руб., или 96,9% вклада в снижение пассивов организации в 2008 г.).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "Денежные средства" в активе и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (+22262 тыс. руб. и +1625 тыс. руб. соответственно).

Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	на начало периода		на конец периода		тыс. руб. (гр.4- гр.2)	± % ((4-2) : 2)
	в тыс. руб.	в % к валюте баланса	в тыс. руб.	в % к валюте баланса		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	50443	25,6	52068	54,8	+1625	+3,2
2. Уставный капитал	50000	25,4	50000	52,6	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом	443	0,2	2068	2,2	+1625	+4,7 раза

Чистые активы организации на 31.12.2008 г. незначительно (на 4,1%) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение ОАО "Амурское ипотечное агентство", полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 3,2% в течение рассматриваемого периода. Приняв во внимание одновременно и превышение чистых активов над уставным капиталом и их увеличение за период, можно говорить о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Определение неудовлетворительной структуры баланса

Показатель*	Значение показателя		Изменение (гр.3-гр.2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало отчетного периода	на конец отчетного периода			
1	2	3	4	5	6
1. Коэффициент текущей ликвидности	1,34	2,18	+0,84	не менее 2	соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,25	0,54	+0,29	не менее 0,1	соответствует
3. Коэффициент утраты платежеспособности	x	1,19	x	не менее 1	соответствует

* Расчеты показателей выполнены по методике Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве).

Поскольку оба коэффициента на 31.12.2008 г. оказались в рамках установленных для них норм, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент утраты платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы утраты предприятием нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение трех месяцев при сохранении имевшей место в анализируемом периоде тенденции изменения текущей ликвидности и обеспеченности собственными средствами. Значение коэффициента утраты платежеспособности (1,19) указывает на низкую вероятность значительного ухудшения показателей платежеспособности ОАО "Амурское ипотечное агентство".

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)	+49214	+49144	+50605	+50577
СОС ₂ (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов)	+49214	+49144	+50605	+50577
СОС ₃ (рассчитан с учетом и долгосрочных, и краткосрочных пассивов)	+195474	+195404	+93631	+93603

* 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. При этом нужно обратить внимание, что два из трех показателей покрытия собственными оборотными средствами запасов и затрат за анализируемый период улучшили свои значения.

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/недостаток платеж. средств тыс. руб., (гр.6 - гр.2)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	90878	-52,7	>=	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	1646	-56,4	+89232
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	2718	-18,6	>=	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. кредиты и займы)	41380	-71	-38662
A3. Медленнореализуемые активы (долгосроч. деб. задол. + прочие оборот. активы – РБП – НДС к зачету)	28	+64,7	>=	П3. Долгосрочные обязательства	0	-	+28
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	1463	+19	<=	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал – РБП – НДС к зачету)	52061	+3,3	-50598

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 98,2%). В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (краткосрочных кредитов и займов). В данном случае краткосрочная дебиторская задолженность покрывает среднесрочные обязательства ОАО "Амурское ипотечное агентство" всего на 7%. 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.

Выводы по результатам анализа

Оценка ключевых показателей

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию по итогам декабря 2008 г.) и результатов деятельности ОАО "Амурское ипотечное агентство" за анализируемый период, которые приведены ниже. При этом учтено как текущее состояние показателей, так и их динамика.

Показатели финансового положения и результатов деятельности ОАО "Амурское ипотечное агентство", имеющие *хорошие* значения:

- увеличение собственного капитала организации;
- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- нормальная структура баланса с точки зрения платежеспособности;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- коэффициент обеспеченности материальных запасов соответствует норме;
- вполне соответствует общепринятому значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;

Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2008 год

полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;

коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;

прибыль от финансово-хозяйственной деятельности составила 2060 тыс. руб. (+1617 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом 2007 г.);

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

Финансовое положение	Финансовые результаты в 2008 г.				
	неудовлетворительные	плохие	нормальные	хорошие	отличные
отличное				V	
хорошее					
нормальное					
удовлетворительное					
неудовлетворительное					
критическое					

На 31.12.2008 г. финансовое положение ОАО "Амурское ипотечное агентство" можно охарактеризовать как отличное. Средний балл, рассчитанный с учетом важности ключевых показателей по шкале от -2 (критическое значение) до +2 (идеальное значение), составил +1,34. Это значит, что большинство показателей имеет оптимальное значение.

В течение рассматриваемого периода, судя по состоянию и динамике показателей прибыли и рентабельности, организация получила хорошие финансовые результаты.

Методика расчета приведенных в отчете показателей

Итоговая оценка финансового положения и результатов деятельности предприятия получена как средневзвешенное значение качества ключевых показателей. Каждый из показателей в ходе анализа оценивался по пятибалльной шкале от -2 (очень плохо) до +2 (идеально). Далее определялось произведение

Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2008 год

каждого показателя на его вес в итоговой оценке (показатели, участвующие в расчете и их вес приведены ниже в таблице), после чего полученные данные суммировались.

Показатель	Удельный вес в общей оценке	Качественная оценка	Уд.вес x Оценка (2 x 3)
1	2	3	4
Показатели финансового положения организации			
Динамика изменения собственного капитала относительно общего изменения валюты баланса	0.1	+2	+0,2
Соотношение чистых активов и уставного капитала (с учетом динамики чистых активов)	0.1	+2	+0,2
Структура баланса с точки зрения платежеспособности	0.08	+2	+0,16
Финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств	0.08	+2	+0,16
Коэффициент автономии (отношение собственного капитала к общей сумме капитала)	0.08	+1	+0,08
Коэффициент покрытия инвестиций	0.07	-2	-0,14
Коэффициент маневренности собственного капитала	0.07	0	0
Коэффициент обеспеченности материально-производственных запасов собственными оборотными средствами	0.08	+2	+0,16
Соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения	0.08	0	0
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0.09	+2	+0,18
Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0.09	+2	+0,18
Коэффициент абсолютной ликвидности	0.08	+2	+0,16
Итого:	1	x	+1,34
Справочно: Итоговая оценка финансового положения (итога по столбцу 4 делить на итога по столбцу 2) соответствует следующим значениям суммарной оценки: от -2 до -1,5 – критическое; от -1,5 до -0,5 – неудовлетворительное; от -0,5 до -0,1 – удовлетворительное; от -0,1 до 0,3 – нормальное; от 0,3 до 1,2 – хорошее; от 1,2 до 2 – отличное.			
Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации			
Прибыль от продаж (с учетом динамики)	0.2	-2	-0,4
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (с учетом динамики)	0.3	+2	+0,6
Изменение рентабельности продаж	0.1	-2	-0,2

←М→ Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2008 год

Изменение прибыли до налогообложения на рубль всех расходов организации	0.1	+2	+0,2
Рентабельность активов	0.3	+1	+0,3
Итого:	1	x	+0,5

Справочно: Итоговая оценка финансовых результатов (итого по столбцу 4 делить на итогов по столбцу 2) соответствует следующим значениям суммарной оценки:

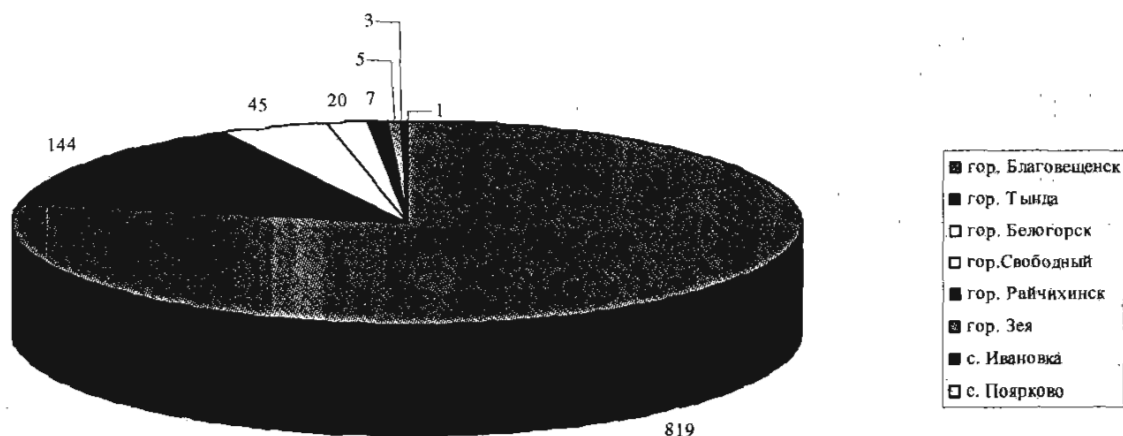
- от -2 до -1,5 – неудовлетворительные;
- от -1,5 до -0,3 – плохие;
- от -0,3 до 0,3 – нормальные;
- от 0,3 до 1,2 – хорошие;
- от 1,2 до 2 – отличные.

ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (ЗАЙМОВ) И РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ЗАКЛАДНЫХ

В течение 2008 года ОАО «Амурское ипотечное агентство» совершенствовало механизм взаимодействия всех участников ипотечного рынка и максимально расширяло инфраструктуру рынка ипотечного жилищного кредитования на территории Амурской области и за её пределами с учетом полученного опыта работы.

По состоянию на 01.01.2009 года участниками ипотечного рынка об условиях получения ипотечных жилищных кредитов были проинформированы более 80 тысяч жителей Амурской области. При этом было выдано 1 044 ипотечных кредитов (займов) на общую сумму 948,22 млн. рублей. Наибольшее количество выдачи ипотечных кредитов (займов) было осуществлено на территории г. Благовещенска. За 2008 год в областном центре было выдано 110 кредитов (займов) на сумму 128,12 млн. рублей, что составляет 97 % от объема 2008 года.

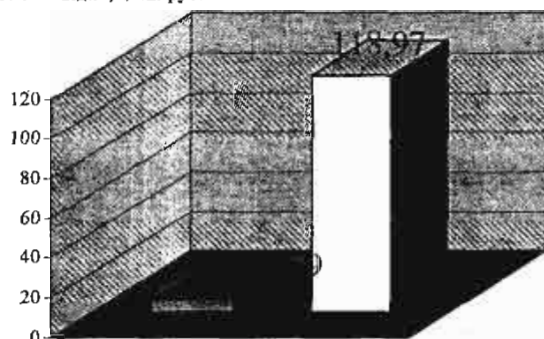
**Количество выданных ипотечных кредитов (займов) в
разрезе населенных пунктов Амурской области по состоянию
на 01.01.2009 г.**



Разработанные ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» стандарты процедуры выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) предусматривают выдачу ипотечных кредитов (займов) как за счет средств Регионального оператора (Агентства), так и за счет средств Первичных кредиторов, с которыми региональный оператор сотрудничает. Таким образом, в 2008 году большее количество ипотечных кредитов было выдано через ОАО «Далькомбанк» Благовещенский (90 % от общего объема выданных кредитов).

Объем выданных ипотечных кредитов (займов) в разрезе первичных кредиторов

Объем выдач, млн. руб.



- ОАО "Амурское ипотечное агентство"
- "Азиатско-Тихоокеанский банк" (ОАО)
- ОАО "Далькомбанк"

В обеспечение обязательств Заемщика по предоставленному ипотечному кредиту (займу) составляется закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая права ее законного владельца на получение исполнения по Кредитному договору (Договору займа), обеспеченному залогом Предмета ипотеки, без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Предмет ипотеки.

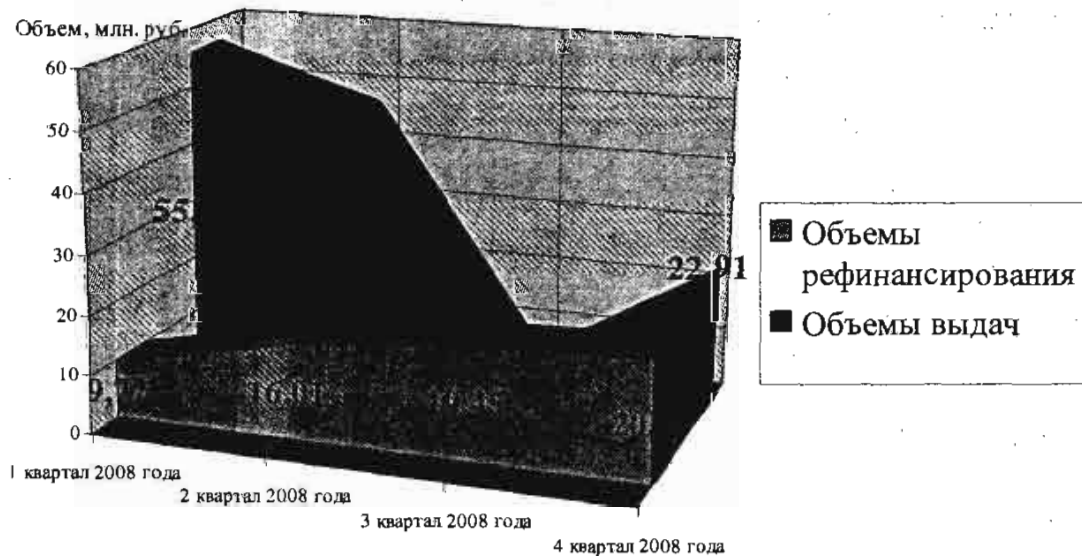
Разработанные ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» стандарты процедуры рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов)

Годовой отчет ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2008 год

позволяют Агентству обеспечивать постоянный оборот денежных средств, путем осуществления выкупа составленных, в обеспечение выданных ипотечных кредитов, закладных и продажи их на ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Для увеличения объемов рефинансирования в 2008 году, в качестве рефинансирующей организации был привлечен «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (открытое акционерное общество).

За 2008 год Агентством рефинансировано 53 закладные на сумму 65,46 млн. рублей, из них 5 закладных в объеме 7,16 млн. рублей было рефинансировано на «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (открытое акционерное общество).

Динамика выдачи, рефинансирования ипотечных кредитов (займов) в 2008 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

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 доленое 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 – 2008г. – 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 2008 году собственными средствами инвестированы объекты в 436 квартале г.Благовещенска на сумму 22,5млн.рублей.

Размещение собственных денежных средств дает возможность увеличения чистого дохода агентства.

По результатам деятельности агентства за 2008 год получен доход 2943,0 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 доленое 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. Погачева

О.Н.Погачева

Приложение 1
к Годовому отчету за 2008 г.

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 ознакомиться 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 ознакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи, в том числе посредством сети Интернет	да	
4.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции	да	

	учитываются на счете депо, - достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав		
5.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном присутствии на общем собрании акционеров генерального директора, членов правления, членов совета директоров, членов ревизионной комиссии и аудитора акционерного общества	нет	
6.	Обязательное присутствие кандидатов при рассмотрении на общем собрании акционеров вопросов об избрании членов совета директоров, генерального директора, членов правления, членов ревизионной комиссии, а также вопроса об утверждении аудитора акционерного общества	нет	
7.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры регистрации участников общего собрания акционеров	нет	
Совет директоров			
8.	Наличие в уставе акционерного общества полномочия совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества	нет	
9.	Наличие утвержденной советом директоров процедуры управления рисками в акционерном обществе	нет	
10.	Наличие в уставе акционерного общества права совета директоров принять решение о приостановлении полномочий генерального директора, назначаемого общим собранием акционеров	нет	

11.	Наличие в уставе акционерного общества права совета директоров устанавливать требования к квалификации и размеру вознаграждения генерального директора, членов правления, руководителей основных структурных подразделений акционерного общества	нет	
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 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	да	

	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 директоров сделок акционерного общества на сумму 10 и более процентов стоимости активов общества, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности	да	
24.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права членов 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 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 директоров в заседаниях совета директоров	да	
Исполнительные органы			
39.	Наличие коллегиального исполнительного органа (правления) акционерного общества	нет	
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.	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	да	
44.	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 управляющей организации (управляющего)	нет	
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	нет	

	общества		
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 сделки	нет	
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	61	

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	да	

	соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)		
67.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы акционерного общества советом директоров	нет	
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	нет	

	указанный срок		
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	
78.	Опубликование сведений о дивидендной политике акционерного общества и вносимых в нее изменениях в периодическом издании, предусмотренном уставом акционерного общества для опубликования сообщений о проведении общих собраний акционеров, а также размещение указанных сведений на веб-сайте акционерного общества в сети Интернет	нет	

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АМУРСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»

ОТЧЕТ

ревизионной комиссии ОАО «Амурское ипотечное агентство» за 2008г.

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 2008г., 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 2008год;
- 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 2008 год.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ОАО «Амурское ипотечное агентство» в 2008 году являлись:

Генеральный директор – Семибратский Сергей Николаевич с 01.01.07г. по 21.06.08г.
И.О.генерального директора – Васильев Евгений Александрович с 23.06.08г. по 03.08.08г.

Генеральный директор – Осипов Геннадий Алексеевич с 04.08.08г. по 31.08.08г.

Главный бухгалтер – Рогачева Ольга Николаевна с 01.01.08г. по 31.12.08г.

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

- Решения, принятые в течении 2008года 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 2008 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 2008год;
- Годовой отчет составлен в полном объеме по утвержденным формам;
- Анализ бухгалтерской отчетности (бухгалтерского баланса, приложений к балансу, первичных документов за 2008год) 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 01.01.2009г.

Валюта баланса 95094,0 тыс.руб.

Стоимость чистых активов 52068,0 тыс.руб.

Прибыль от продажи работ, услуг 44990,0 тыс.руб.

Непокрытый убыток 42047,0 тыс.руб.

Прибыль до налогообложения 2943,0 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



Стреха Ольга Леонтьевна

Члены комиссии



Емельянова Елена Сергеевна



Барковская Елена Николаевна

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
Открытое акционерное общество
«Амурское Ипотечное агенство»**

за период с 01 января 2008 г. по 31 декабря 2008 г.

г. Благовещенск 2009 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".

Юридический адрес: 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 Московской Аудиторской Палаты России
ОГРН – 1022800509390, ИНН/КПП – 2801078210/280101001

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	Коломыцына 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 агенство» за период с 1 января по 31 декабря 2008 г. включительно.

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

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 агенство».

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

4

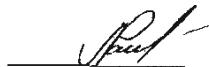
(бухгалтерской) отчетности и раскрытие в ней информации о финансово-хозяйственной деятельности, оценку соблюдения принципов и правил бухгалтерского учета, применяемых при подготовке финансовой (бухгалтерской) отчетности, рассмотрение основных оценочных показателей, полученных руководством аудируемого 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.

По нашему мнению финансовая (бухгалтерская) отчетность организации
Открытое акционерное общество «Амурское Ипотечное агентство»

отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение на 31 декабря 2008г. и результаты ее финансово-хозяйственной деятельности за период с 1 января по 31 декабря 2008 г. включительно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности.

" 26 " марта 2009 г.

Директор ООО «Аудит ЛМ»



Рагозина Л.М.

Руководитель аудиторской проверки

Рагозина Л.М.

квалификационный аттестат № К 017730, бессрочно

(ФИО, подпись, номер, тип квалификационного аттестата и срок его действия)

М.П.

