

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«НАШ ДОМ - ПРИМОРЬЕ»

690 003, г. Владивосток, ул. Посьетская, 9 «А», тел./факс 414-699
e-mail: mlomakina@yandex.ru

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к годовому балансу за 2007 год

ОАО «Наш дом – Приморье» создано 24 декабря 2002 г. в соответствии с Распоряжением Губернатора Приморского края № 613-р от 12.11.2002г. с целью развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования на территории края.

В целях организации непрерывного процесса выдачи ипотечных и жилищных кредитов и их рефинансирования через ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (г. Москва) и АКБ «Совфинтрейд» (с 2007 года - правопреемник АБ ГПБ-Ипотека) сформирован в денежной форме уставный капитал Общества в размере 50 млн. рублей. Единственным акционером общества является Приморский край, полномочия собственника осуществляет департамент имущественных отношений Приморского края.

В соответствии с уставом ОАО «Наш дом – Приморье» имеет обособленное структурное подразделение в г.Находка, с организацией одного рабочего места. Подразделение поставлено на учет в ИФНС г.Находка 20.09.05г., ему присвоен КПП 250832001.

В 2005г. Общество заключило соглашение о рефинансировании закладных, выпущенных на территории Приморского края с АКБ «СОВФИНТРЕЙД», что позволило полностью нивелировать риск, связанный с выкупом закладных только АИЖК. С 2006 года Общество начало рефинансировать и жилищные кредиты.

В 2007 году Общество продолжило реализацию мероприятий, направленных на развитие и укрепление инфраструктуры компании: заключены соглашения еще с тремя банками: АКБ «Азиатско-Тихоокеанский Банк», ВТБ и Урса-Банк.

Таким образом, к концу 2007 года в состав основных контрагентов предприятия включены 8 приморских банков, 10 страховых компаний, 7 оценочных и 10 строительных компаний.

Объемы ипотечного жилищного кредитования в 2007г. по количеству выданных кредитов увеличились по сравнению с 2006г. в 2,5 раза, а по объему выданных кредитов в денежном выражении в 3,9 раз.

РУКОВОДИТЕЛЬ
АУДИТОРСКОЙ ПРОВЕРКИ
Калина Е. В.

Средний размер кредита в 2007г. увеличился на 0,07 млн. руб. (5%) по отношению к 2006г. и составил 1,5 млн. рублей. Основными клиентами Общества является трудоспособное население в возрасте от 30 до 40 лет.

В следствие заключенного трехстороннего соглашения между ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (г. Москва), администрацией Приморского края и ОАО «Наш дом – Приморье», а так же двухстороннего соглашения между ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (г. Москва) и ОАО «Наш дом – Приморье», степень ликвидности закладных, числящихся на балансе общества, оценивается со срочностью в днях – 69,69 (срок реализации закладных). При этом, объем рефинансирования ипотечных кредитов в 2007 году составил 242,62 млн. руб., что превысило плановый показатель на 2007 год на 27,87%.

Собственные средства Общества направлялись на кредитование населения и на выкуп обязательств по ипотечным кредитам у первичных кредиторов. Степень финансовой зависимости общества от сторонних организаций составляет 25,23%. В отчетном году Общество привлекало краткосрочную возобновляемую кредитную линию в размере 40 млн. рублей (ОАО АКБ «Приморье»).

По состоянию на конец 2007 года на балансе общества числятся основные средства в сумме 250 тыс. руб., обязательства по основному долгу по кредитам и неоплаченным процентам в сумме 12 800 тыс. рублей. Чистые активы общества увеличились по сравнению с 2006г. на 1 259 тыс. руб. и составляют 50 743 тыс. руб.

Прибыль компании в 2007 году составила 1 579 тыс. рублей (Справочно: в 2003 году Общество получило убыток в сумме 2 125 тыс. руб., в 2004 году общество получило прибыль в размере 773 тыс. руб., в 2005 году - прибыль в сумме 1 247 тыс. руб., в 2006 году - прибыль в сумме 639 тыс. руб). По сравнению с 2006 годом прибыль увеличилась в 2,5 раза. Данное увеличение говорит об устойчивом финансовом состоянии компании и связано оно, прежде всего с увеличением выручки предприятия, и с превышением темпов роста доходов над темпами роста расходов компании.

Рост расходов в 2007 году по отношению к 2006 году составил 1,26%. Этот показатель ниже показателя роста дохода, что характеризует интенсивный характер развития компании.

РУКОВОДИТЕЛЬ
АУДИТОРСКОЙ ПРОВЕРКИ
КАЛИНА Е. В.

За период работы общества в 2007 году не было допущено просрочек по оплате обязательных платежей в бюджет и внебюджетные фонды, заработная плата выплачивалась в установленный компанией срок.

В период работы общества в 2007 году просроченной дебиторской и кредиторской задолженности нет. Однако, по ряду заложных были получены проценты за пользование кредитами и займами с просрочкой платежа, при этом общий показатель технических дефолтов составил около 0,97%. На конец 2007 года на балансе общества числятся 7 просроченных кредитов, идет процедура обращения взыскания на заложенное имущество. Штрафные санкции к обществу не применялись.

Кроме основного вида деятельности ОАО «Наш дом – Приморье» является региональным оператором ряда краевых социальных программ. В соответствии с договором с Администрацией края № 1/04/797 от 04.08.04, общество осуществляет андеррайтинг потенциальных участников краевой целевой программы «Квартира молодой семье» и обслуживает расчеты участников (846 семей) по погашению стоимости квартиры.

Также в соответствии с Постановлением Губернатора Приморского края № 19-пг от 22.02.2006 году общество организует и осуществляет деятельность по субсидированию части расходов заемщиков по уплате процентов по ипотечным жилищным кредитам, выданным на новое жилье. На конец 2007 года на сопровождении находятся 111 семей края.

В рамках реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» разработана методика кредитования на первичный рынок жилья с рефинансированием жилищных кредитов на стадии строительства. В рамках этой деятельности был аккредитован ряд компаний: ООО «Мой дом», ФГУП «Дальвоенморстрой», ООО «Далга-Восток-1», ООО «Аркада», ООО «ДалКом», ЗАО «ДВ Стройсвязькомплекс».

Генеральный директор



М.А. Ломакина

Руководитель
аудиторской проверки
Калина Е. В.