

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ**  
**открытого акционерного общества**  
**«Жилсоципотека-Тюмень»**  
**по результатам работы за 2010 год**

**Раздел 1. Обращение к акционерам**

Подводя итоги финансовой деятельности Общества за 2010 год необходимо отметить, основными решающими факторами влияющие на финансовые показатели ОАО Жилищная социальная ипотека-Тюмень» является долгосрочные займы, продажи жилой недвижимости, дебиторская, кредиторская задолженности. В 2010 году предоставленные займы от ООО «Жилсоципотека-Финанс» и НО «Фонд жилсоципотека» погашены не денежными средствами в качестве отступного были переданы векселя на общую сумму 541 000 тысяч рублей.

Дебиторская и кредиторская задолженность:

- дебиторская задолженность на начало 2010 года составила 111 тыс. рублей, на конец года 84 698 тыс. рублей, основное увеличение дебиторской задолженности за счет обеспечения обязательств полученных векселями на сумму 84 533 тыс. рублей;

- кредиторская задолженность на начало года составила 70 090 тыс. рублей, на конец года 561 033 тыс. рублей, что указывает на увеличение кредиторской задолженности в 8 раз за счет обеспечения обязательств выданных векселями.

Незавершенное строительство на начало отчетного периода составило 539 697 тыс. рублей, соответственно на конец года 320 605 тыс. рублей.

В 2010 году, не смотря на все имеющиеся трудности, как внешние, так и внутренние, компания продолжала заниматься основной своей деятельностью, т.е. – строить жилые дома ГП-54 и ГП-48. Все намеченные и поставленные задачи на 2010 год, Обществом были успешно выполнены. Хотя, в связи с отказом администрацией в подключении тепла в 2009 г., мы не смогли выйти на достройку и ввод жилого дома ГП-54 в отчётном периоде, что несколько затормозило расчёт с генподрядчиком, перед которым мы имеем ещё достаточно существенную задолженность и ухудшило экономические показатели Общества за 2009 г.

Введенных в прошедший год в строй объектов недвижимости не было. Активно велось строительство жилых домов ГП-54. Было возобновлено строительство ГП-48. Возобновление строительства ГП-48 стало возможным после получения разрешения на строительство и поступления финансовых средств от продаж жилой недвижимости. Строительство же ГП-45 не велось, объект практически «заморожен», т.к. не проведена в полном объёме экспертиза проекта и как следствие не получено разрешение на строительство этого дома, а также не понятна ситуация с его реализацией. С учётом происходящих изменений в законодательстве, руководству Общества поставило себе задачу получить экспертизу проекта до 2-го квартала 2010 года, так как если этого не сделать, то в дальнейшем мы будем вынуждены все согласование по всему проекту проводить заново, по мимо уже обязательного получения «градплана».

Как, Вы знаете строительство, начатое в 2007 году одновременно всех трёх домов (ГП-54; 48 и 45) идет достаточно с большим напряжением, не смотря на то, что с нашей стороны предпринимались все необходимые меры, чтобы не остановилось строительство и сдать ГП-54 в 2009 г. Выполнить полностью этот план нам, к сожалению, не удалось по 2-м причинам. С одной стороны, нам не удалось обеспечить финансирование строительство в соответствие с утвержденным графиком, в связи с неравномерностью продаж, что уже в свою очередь привело к неравномерности в

финансировании строительства. С другой стороны, администрация региона не смогла обеспечить ввод, в отчётном периоде, внешние инженерные сети. Это создало необходимость в продлении сроков строительства. Но, не смотря на все эти обстоятельства, благодаря общим усилиям, в том числе и генподрядчика, строительства ГП-54 и ГП-48 в настоящее время находится на завершающем этапе. При выполнении намеченного плана продаж на 2010г. и правильного распределения поступающих финансовых средств от продаж, позволит Обществу достроить и ввести эти дома в 2010г.

В отчётном периоде Обществом было реализовано в ГП-54 - 80% жилой недвижимости, а в ГП-48 – 18 квартир (см. таблицу №1).

Таблица 1

**РЕЕСТР РЕАЛИЗОВАННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОАО "ЖИЛИЩНАЯ  
СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА-ТЮМЕНЬ" в 2009 году**

№ п/п	Ф.И.О. физического лица/наименование юридического лица-участника долевого строительства	дата государственной регистрации договора	цена 1 кв.м. по ДДУ	Общая площадь квартиры, кв.м.	цена договора
1	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00
2	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00
3	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00
4	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00
5	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00
6	ЗАО "Желдорипотека"	15.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00
7	ЗАО "Желдорипотека"	15.06.2009	29 000	43,71	1 267 590,00
8	ЗАО "Желдорипотека"	15.06.2009	29 000	43,71	1 267 590,00
9	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	43,71	1 267 590,00
10	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	43,71	1 267 590,00
11	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	43,71	1 267 590,00
12	ЗАО "Желдорипотека"	15.06.2009	29 000	43,71	1 267 590,00
13	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,40	1 200 600,00
14	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,40	1 200 600,00
15	ЗАО "Желдорипотека"	15.06.2009	29 000	41,40	1 200 600,00
16	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,40	1 200 600,00
17	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,40	1 200 600,00
18	ЗАО "Желдорипотека"	15.06.2009	29 000	41,40	1 200 600,00
19	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00
20	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00
21	ЗАО "Желдорипотека"	15.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00
22	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00
23	ЗАО "Желдорипотека"	09.06.2009	29 000	41,52	1 204 080,00

