

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
открытого акционерного общества
«Жилсоципотека-Тюмень»
по результатам работы за 2009 год

Раздел 1. Обращение к акционерам

Подводя итоги финансовой деятельности Общества за 2009 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 2009 году, Обществу, для выполнения основной своей задачи по финансированию строительства жилых домов в микрорайоне «Восточны-2», были предоставлены долгосрочные займы от НО «Фонд Жилищная социальная ипотека» в размере 2 750 тыс. рублей. С начала строительства было получено заёмных средств от НО «Фонд Жилищная социальная ипотека» и «Жилсоципотека-Финанс» в размере 435 413 тыс. рублей, возврат заёмных средств в отчетном периоде составил 5 000 тыс. рублей

Детальный анализ финансовых показателей показывает следующее:

- долгосрочные займы и проценты по ним на начало отчётного периода составили 479 587 тыс. рублей, на конец года 539 275 тыс. рублей. Это указывает на то, что обязательства по займам увеличились на 59 689 тыс. рублей.

- дебиторская задолженность на начало 2009 года составила 12 661 тыс. рублей, на конец года 111 тыс. рублей, что свидетельствует об уменьшении задолженности на 12 550 тыс. рублей;

- кредиторская задолженность на начало года составила 89 811 тыс. рублей, на конец года 70 090 тыс. рублей, что указывает на уменьшение обязательств перед кредиторами на 19 721 тыс. рублей.

Незавершенное строительство на начало отчетного периода составило 440 671 тыс. рублей, соответственно на конец года 539 697 тыс. рублей. Разница за отчетный период составила 99 026 тыс. рублей, что указывает на увеличение объемов строительства в 2009 году.

В 2009 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 2009 год, Обществом были успешно выполнены. Хотя, в связи с отказом администрацией в подключении тепла в 2009г., мы не смогли выйти на достройку и ввод жилого дома ГП-54 в отчетном периоде, что несколько затормозило расчёт с генподрядчиком, перед которым мы имеем ещё достаточно существенную задолженность и ухудшило экономические показатели Общества за 2009г.

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 2009г. 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

