

## Открытое акционерное общество «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки»



Юридический и почтовый адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова, 159  
Тел/факс: 8 (351) 779-32-00, 779-32-02

Распоряжением министерства промышленности и природных ресурсов от 30 июня 2011 года утверждены годово-вой отчет открытого акционерного общества «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки» и аудиторское заключение за 2010 год. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Центральному району г. Челябинска, принимающий обязательный экземпляр бухгалтерской отчетности, находится по адресу: 464091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 20.

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимой аудиторской фирмы ЗАО АФ «Аудит Центр» по результатам аудита ОАО «ЮУ КЖСИ» за 2010 год

г. Челябинск  
25 марта 2011 года  
**1. Адресат**  
Исполнительный орган ОАО «ЮУ КЖСИ», акционеры акционерного общества.

#### 2. Сведения об аудируемом лице

Полное наименование: открытое акционерное общество «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки».

Сокращенное наименование: ОАО «ЮУ КЖСИ».

Устав открытого акционерного общества «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки» зарегистрирован инспекцией ФНС РФ по Цен-тральному р-ну г. Челябинска 9.03.2010 года.

Свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) № 002182155 серия 74 от 12.11.2002 г. Основной государственный регистрационный номер 1027403868260.

Обществу выдано свидетельство о постановке на налоговый учет в инспекции ФНС РФ по Центральному р-ну г. Челябинска от 18.11.2002 г. № 004946708 серия 74.

Юридический адрес: Российская Федерация, 454091, г. Челябинск, улица Кирова, 159.

Фактическое местонахождение исполнительного органа: Российская Федерация, 454091, г. Челябинск, улица Кирова, 159.

Обществом открыты расчетные счета:

— № 40702810201000004963 в ОАО Банк «Снежинский».  
Корреспондентский счет: 3010181060000000799. БИК 047501799;  
— № 40602810872020106377 в Челябинском ОСБ 8597.

Корреспондентский счет: 40602810872020106377. БИК 047501602;

— № 40602810872020106377 в ОАО «Уралпромбанк».

Корреспондентский счет: 3010181060000000906. БИК 047501906;

— № 40702810807110003784 в ОАО «Челиндбанк».

Корреспондентский счет: 3010181040000000071. БИК 047501711;

— № 40702810614400000240 в ОАО «Челябвестбанк».

Корреспондентский счет: 30101810400000000779. БИК 047501779.

Идентификационный номер налогоплательщика 7453094401.

Код причины постановки на налоговый учет: 745450001.

Протоколом № 5 от 4.05.2010 г. на заседании наблюдательного совета ОАО «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки» генеральным директором назначен Дмитрий Анатольевич Карабинцев с 5.05.2010 г.

Лицо, ответственное за методологию бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской отчетности, главный бухгалтер Марина Викторовна Устюгова.

Обществу присвоены статистические коды Челябинским областным комитетом Государственной статистики (информационное письмо № 11/25-1258 от 13.05.2008 г.):

ОКФС:	13.
ОКОПФ:	47.
ОКОГУ:	49014.
ОКПО:	59541553.
ОКАТО:	75401386000.
ОКВЭД:	65.23.1.

Согласно Уставу основными задачами (видами) деятельности общества являются:

- привлечение внебюджетных средств в сферу ипотечного кредитования населения Челябинской области, создание инфраструктуры и развитие системы ипо-течного кредитования;
- направление собственных средств и привлечение инвестиционных ресурсов на рефинансирование кредитных организаций, представляющих ипотечные жи-лищные кредиты и займы, путем приобретения прав требования по ипотечным кредитам и займам, покупки залковых (не эмиссионных бумаг);
- внедрение требуемых стандартов и процедур, связанных с долгосрочным ипотечным кредитованием для банков и иных кредитных организаций, желающих уступить свои права по ипотечным жилищным кредитам;
- формирование рынка ипотечных кредитов и ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами, для привлечения инвестиций в сферу жилищного кредито-вания и решения проблем ликвидности банков, предоставляющих долгосрочные ипотечные кредиты;
- приобретение полностью или частично прав по правомочным долгосрочным ипотечным жилищным кредитам или участие в переходе этих прав к третьим лицам;
- выпуск ценных бумаг, обеспеченных правами по ипотечным жилищным кредитам, для размещения их среди инвесторов;
- организация управления, обслуживания и реализация прав по приобретаемым ипотечным жилищным кредитам, включая передачу таких обязанностей кре-диторам, у которых приобретаются права по ипотечным кредитам;
- оказание содействия банкам, другим кредитным институтам в организации рациональной практики проведения операций ипотечного кредитования и раз-работки кредитных инструментов, в том числе путем осуществления и распространения методологических и методических разработок, проведения обучения, осу-ществления консультационной помощи;
- направление собственных и привлеченных средств на предоставление целевых займов гражданам Челябинской области, приобретающим жилье на условиях ипотеки, а также на инвестирование строящегося жилья;
- получение и оформление исходных данных для проектирования объектов строительства (резервирование земельного участка, технико-экономические обо-снования, технические условия на присоединение инженерных коммуникаций, строительный паспорт);
- подготовка задания на проектирование;
- техническое сопровождение проектной стадии (контроль за разработкой проектно-сметной документации, согласование ее в установленном порядке, пере-дача в органы экспертизы на утверждение);
- оформление разрешительной документации на строительство и реконструкцию, контроль за сроками действия выданных технических условий на присоеди-нение инженерных коммуникаций;
- обеспечение освобождения территории строительства (переселение граждан, вывод организаций из строений, подлежащих сносу или реконструкции, реше-ние этих вопросов, связанных с подготовкой площадок для производства работ);
- технический надзор;
- организация управления строительством;
- операции с недвижимостью;
- осуществление иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством.

Фактически в проверяемом периоде общество осуществляло виды деятельности:

- продажа земельных участков;
  - продажа квартир;
  - консультации;
  - копирование документов;
  - выдача займов;
  - продажа залковых;
  - составление договора займа, залогов;
  - составление договора купли-продажи;
  - составление договора об ипотеке;
  - составление договора уступки права требования.
- 3. Сведения об аудиторской фирме**
- Официальное наименование: закрытое акционерное общество «Аудиторская фирма «Аудит Центр».
- Сокращенное наименование: ЗАО АФ «Аудит Центр».
- Юридический адрес: 454080, г. Челябинск, ул. Энгельса, 26а, оф. 16.
- Почтовый адрес: 454080, г. Челябинск, ул. Энгельса, 26а, оф. 16.
- Тел/факс: (351) 247-94-05, 247-94-06, 247-94-07.
- Электронный адрес: info@auditkc.ru
- Страница в Интернете: www.auditkc.ru
- Банковские реквизиты: ОАО Банк «Снежинский» г. Снежинск.
- Р/с: № 40702810801000003458.
- К/с: 3010181060000000799. БИК № 047501799.
- Устав ЗАО АФ «Аудит Центр» зарегистрирован постановлением главы г. Челябинска № 399-п от 1.04.2002 г., регистрационный номер 22924 от 1.04.2002 г.
- Свидетельство о государственной регистрации от 1.04.2002 г. серия ЧЛ № 22904. ОГРН 1047421505471.
- Идентификационный номер налогоплательщика: 7447056207/744701001.
- Код причины постановки на налоговый учет: 744701001.
- Член некоммерческого партнерства «Российская Коллегия Аудиторов» (РКА).
- Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) 10205001257.
- Сертификат качества аудиторских услуг от 18.11.2008 г. № 184 выдан ИПАР сроком по 18.11.2013 г.
- Лицензия на осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, ГТ № 0029020, регистрационный номер 1731 от 2.11.2009 г. Выдана управлением ФСБ РФ по Челябинской области сроком до 25.12.2013 г.
- Страховой полис № 0971037003550 страхования гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности аудиторов. Срок дей-ствия: с 23.10.2009 г. по 22.10.2011 г.

#### В проведении аудита непосредственно принимали участие следующие специалисты:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество, должность	Данные квалификационного аттестата аудитора	Обязанности в ходе проверки
1.	Татьяна Александровна Бухачева, дирек-тор по аудиту	№ К007199 от 2.09.2003 г. в области общего аудита выдан МФ РФ без ограничения срока дей-ствия (протокол № 272 от 2.09.2003 г.).	Планирование. Контроль качества про-верки, выражение мнения о достоверно-сти отчетности.
2.	Наталья Андреевна Зайцева, старший специалист отдела аудита	—	Проведение проверки, составление пись-менной информации руководству.

Аудит достоверности бухгалтерской отчетности открытого акционерного общества «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки» за 2010 год проведен на основании договора № 994/АП от 18.06.2010 г. с экономическим субъектом в соответствии с:

- Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»;
- Федеральным законом Российской Федерации от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности от 23.09.2002 г., утвержденными постановлением правительства РФ № 696;
- Федеральными стандартами ФСАД 1/2010, ФСАД 2/2010, ФСАД 3/2010, ФСАД 4/2010;
- Внутренними правилами (стандартами), утвержденными исполнительным директором ЗАО АФ «Аудит Центр».

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности ОАО «ЮУ КЖСИ», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2010 года, от-чета о прибылях и убытках, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2010 год, других приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках и пояснительной записки.

#### Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

#### Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирова-ния и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений. Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской от-четности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искаже-ний, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности систе-мы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской отчетности в целом. Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской отчетности.

#### Основание для выражения мнения с оговоркой

Следует отметить, что мы не наблюдали за проведением инвентаризации товарно-материальных ценностей по состоянию на 31 декабря 2010 года, так как эта дата предшествовала дате привлечения нас в качестве аудиторов ОАО «ЮУ КЖСИ».

#### Мнение с оговоркой

По нашему мнению, за исключением влияния на бухгалтерскую отчетность обстоятельства, изложенного выше, как основание для выражения мнения с оговор-кой, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «ЮУ КЖСИ» по состоянию на 31 декабря 2010 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2010 год в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1) Бухгалтерская отчетность ОАО «ЮУ КЖСИ» за 2010 год:
    - 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»;
    - форма № 6 «Отчет о целевом использовании полученных средств»;
    - пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности.
- Директор по аудиту  
(достоверность от 22.11.2010 г.)
- Т.А. Бухачева, квалификационный аттестат № К007199 от 2.09.2003 г. в области общего аудита выдан МФ РФ без ограничения срока действия (протокол № 272 от 2.09.2003 г.).

## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС на 31 декабря 2010 г.

Форма № 1 по ОКУД Дата (год, месяц, число)	КОДы <b>0710001 2010 12 31</b>
Организация <b>Открытое акционерное общество «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки»</b>	по ОКПО <b>59541553</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН <b>7453094401/745450001</b>
Вид деятельности <b>посреднические услуги</b>	по ОКВЭД <b>65.23.1</b>
Организационно-правовая форма <b>открытое акционерное общество</b>	форма собственности
Единица измерения	по ОКОПФ / ОКФС <b>47 13</b>
Местонахождение (адрес) <b>454091, Челябинская обл, Челябинск, ул.Кирова, д.159</b>	по ОКЕИ <b>384</b>

Дата утверждения . . .  
Дата отправки / принятия . . .

АКТИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
<b>I. Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	120	11241	11241
Незавершенное строительство	130	1074730	1074730
Долгосрочные финансовые вложения	140	706232	706232
Отложенные налоговые активы	145	4089	4089
<b>Итого по разделу I</b>	<b>190</b>	<b>1796292</b>	<b>1796292</b>
<b>II. Оборотные активы</b>			
Запасы	210	687907	687907
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	4465	4465
затраты в незавершенном производстве	213	6455	6455
готовая продукция и товары для перепродажи	214	615326	615326
товары отгруженные	215	6313	6313
расходы будущих периодов	216	55348	55348
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	920	920
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	335512	335512
в том числе:			
покупатели и заказчики	241	23144	23144
Краткосрочные финансовые вложения	250	371595	371595
Денежные средства	260	25295	25295
<b>Итого по разделу II</b>	<b>290</b>	<b>1421229</b>	<b>1421229</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>300</b>	<b>3217520</b>	<b>3217520</b>

Форма 0710001 с.2

ПАССИВ	Код строки	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
<b>III. Капитал и резервы</b>			
Уставный капитал	410	2517159	2517159
Добавочный капитал	420	90840	90840
Резервный капитал	430	28871	28871
в том числе:			
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	28871	28871
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	501010	501010
<b>Итого по разделу III</b>	<b>490</b>	<b>3137880</b>	<b>3137880</b>
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	515	8646	8646
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>590</b>	<b>8646</b>	<b>8646</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>			
Займы и кредиты	610	3781	3781
Кредиторская задолженность	620	50159	50159
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	25437	25437
задолженность перед персоналом организации	622	34	34
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	245	245
в том числе:			
задолженность по налогам и сборам	624	4024	4024
прочие кредиторы	625	20419	20419
Доходы будущих периодов	640	17054	17054
<b>Итого по разделу V</b>	<b>690</b>	<b>70995</b>	<b>70995</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>700</b>	<b>3217520</b>	<b>3217520</b>

## СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ

Арендованные основные средства	910	2447	2447	—
в том числе по лизингу	911	2447	2447	—
Списания в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	940	115	115	7377
Обеспечение обязательств и платежей полученные	950	519700	519700	488138

Руководитель	Дмитрий Анатольевич Карабинцев
(подпись)	(расшифровка подписи)
Главный бухгалтер	Марина Викторовна Устюгова
(подпись)	(расшифровка подписи)

## ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за период с 1 января по 31 декабря 2010 г.

Форма № 2 по ОКУД Дата (год, месяц, число)	КОДы <b>0710002 2010 12 31</b>
Организация <b>Открытое акционерное общество «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки»</b>	по ОКПО <b>59541553</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН <b>7453094401/745450001</b>
Вид деятельности <b>посреднические услуги</b>	по ОКВЭД <b>65.23.1</b>
Организационно-правовая форма <b>открытое акционерное общество</b>	форма собственности
Единица измерения	по ОКОПФ / ОКФС <b>47 13</b>
	по ОКЕИ <b>384</b>

Показатель	код	За отчетный период	«За аналогичный период предыдущего года»
наименование	2	3	4
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавлен-ную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	1318249	1318249
		1318249	1318249
		1318249	1318249
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(1137454)	(1193714)
Валовая прибыль	029	180795	180795
Коммерческие расходы	030	(34089)	(19684)
Управленческие расходы	040	(84565)	(66350)
Прибыль (убыток) от продаж	050	62141	62141
<b>Прочие доходы и расходы</b>			
Проценты к получению	060	18055	18055
Проценты к уплате	070	(1125)	(434)
Прочие доходы	090	87609	87609
Прочие расходы	100	(84613)	(45740)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	82067	82067
Отложенные налоговые активы	141	(2119)	148
Отложенные налоговые обязательства	142	(3974)	(3046)
Текущий налог на прибыль	150	(9860)	(34678)
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>190</b>	<b>66114</b>	<b>66114</b>
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	(436)	1755

Форма 0710002 с.2

## РАСШИФРОВКА ОТДЕЛЬНЫХ ПРИБЫЛЕЙ И УБЫТКОВ

Показатель	код	прибыль	убыток	«За аналогичный период предыдущего года»	убыток
наименование	2	3	4	5	6
Штрафы, пени и неустойки, признанные или по которым получены решения суда (арбитражного суда) об их взыскании	210	5162	152	4106	5
		5162	152	4106	5
		5162	152	4106	5
		5162	152	4106	5
		5162	152	4106	5
Списание дебиторских и кредиторских задолженностей, по которым истек срок исковой давности	260	—	7227	—	—
			7227		
			7227		
			7227		

Руководитель	Дмитрий Анатольевич Карабинцев
(подпись)	(расшифровка подписи)
Главный бухгалтер	Марина Викторовна Устюгова
(подпись)	(расшифровка подписи)