Акционерное Общество
"ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО
жилищного строительства Республики Хакасия"
655017, Республика Хакасия, город Абакан, ул. Чертыгашева, 126, пом. 66Н
тел.: 8(3902)215-390, 215-391, 215-392, 215-395, e-mail.:264906@mail.ru

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2020 ГОД

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ.....3
1.1.Описание компании.....3
1.2.Перечень видов деятельности.....4
1.3.Информация об аудиторе.....5
1.4.Структура органов управления и контроля Общества.....5
1.5. Сведения об аффилированных лицах.....5-8

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ.....9
2.1. Основные положения учетной политики организации.....9
2.1.1 Уровень существенности при исправлении ошибок и изменении в учетной политике 9
2.1.2. Нематериальные активы и расходы на научно- исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР).....9
2.1.3. Основные средства.....9
2.1.4. Незавершенные капитальные вложения.....10
2.1.5. Материально-производственные запасы.....10
2.1.6. Финансовые вложения. 10
2.1.7. Порядок создания резервов.....11
2.1.8. Порядок формирования доходов.....11
2.1.9. Порядок формирования расходов.....11
2.1.10. Инвентаризация имущества и обязательств.....12
2.1.11. События после отчетной даты.....12

3. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БАЛАНСА.....13
3.1. Внеоборотные активы.....13
3.2. Оборотные активы.....14
3.3. Краткосрочные обязательства.....17

4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ.....17
4.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.....17
4.2. Прочие доходы.....19
4.3. Прочие расходы.....19
4.4. Финансовый результат.....19
4.5. Чистые активы... 20
4.6. Вознаграждение управленческого персонала.....20

5. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....21
6. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....21
7. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....22
8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....22

Данная Пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «ИАЖС РХ» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения об Обществе.

1.1. Описание компании

АО «Ипотечное агентство жилищного строительства Республики Хакасия» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 1 по Республике Хакасия 01 июля 2003 года, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1031900524490.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 1901058921, код причины постановки на налоговый учет (КПП) 190101001.

Юридический адрес Общества: 655017, Российская Федерация, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Чертыгашева, д. 126, оф. 66Н.

Адрес постоянного местонахождения исполнительных органов Общества (почтовый адрес Общества): 655017, Российская Федерация, Республика Хакасия, г. Абакан ул. Чертыгашева, д. 126, оф. 66Н.

Согласно листу записи ЕГРЮЛ от 15 января 2018 года Общество переименовано с Открытого акционерного общества «Ипотечное агентство жилищного строительства Республики Хакасия» на Акционерное общество «Ипотечное агентство жилищного строительства Республики Хакасия». Изменение в наименование и учредительные документы внесено в связи с приведением в соответствие с новой редакцией главы 4 ГК РФ.

С декабря 2017 года Общество арендует часть нежилого помещения по адресу г. Абакан, ул. Чертыгашева 126, пом. 66Н площадью 87,9 кв.метров. С ноября 2020 года арендуемая площадь в этом же помещении составляет 118,7 кв.метров.

На 01.01.2020 г уставный капитал Общества составляет 51 400 000 рублей. Уставный капитал Общества разделен на 514 000 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Решения о выпуске акций и отчет об итогах выпуска акций зарегистрированы:

1. № 1-01-40446-F, зарегистрирован Красноярским РО ФКЦБ России, распоряжение № 520-рв от 22.12.2003г.
2. № 1-01-40446-F-001D зарегистрирован Красноярским РО ФКЦБ России, приказ № 1669 от 15.09.2005г.
3. № 1-01-40446-F-001D зарегистрирован Красноярским РО ФКЦБ России, приказ № 1686 от 09.10.2006г.
4. № 1-01-40446-F-002D зарегистрирован ФСФР России, приказ № 13-1532/пз от 04.07.2013г.

Состав акционеров Общества по состоянию на отчетную дату: 100% акций находится в государственной собственности Республики Хакасия (Министерство имущественных и земельных отношений Республики Хакасия).

Общество не относится к субъектам малого предпринимательства, так как доля участия в нем субъекта Российской Федерации превышает 25 процентов.

Среднегодовая численность работающих за 2020 год составляет 8 человек.

1.2. Перечень видов деятельности.

Основной вид деятельности Общества в соответствии с учредительными документами:

ОКВЭД 66.19.1 - Деятельность по предоставлению брокерских услуг по ипотечным операциям.

Дополнительные виды деятельности Общества в соответствии с учредительными документами:

ОКВЭД 66.22 - Деятельность страховых агентов и брокеров

ОКВЭД 68.10.21 - Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества

ОКВЭД 68.10.22 - Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений

ОКВЭД 68.10.23 - Покупка и продажа земельных участков

ОКВЭД 68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

ОКВЭД 68.20.1 - Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом

ОКВЭД 68.20.2 - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

ОКВЭД 68.31.11 - Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

ОКВЭД 68.31.21 - Предоставление посреднических услуг по аренде жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

ОКВЭД 68.31.31 - Предоставление консультационных услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

ОКВЭД 68.31.41 - Предоставление консультационных услуг по аренде жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

ОКВЭД 68.31.5 - Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

ОКВЭД 68.31.51 - Предоставление посреднических услуг при оценке жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

ОКВЭД 68.31.52 - Предоставление посреднических услуг при оценке нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

ОКВЭД 69.10 - Деятельность в области права

ОКВЭД 71.11 - Деятельность в области архитектуры

ОКВЭД 71.12 - Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставления технических консультаций в этих областях

ОКВЭД 71.12.1 – Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора

ОКВЭД 71.12.11 – Разработка проектов тепло-, водо-, газоснабжения

ОКВЭД 71.12.4 - Деятельность геодезическая и картографическая

ОКВЭД 71.12.46 - Землеустройство
ОКВЭД 82.99 - Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

Код по ОКПО 03012972.

1.3.Информация об аудиторе.

Общество подлежит обязательному аудиту на основании федеральных законов «Об акционерных обществах» и «Об аудиторской деятельности».

Решением внеочередного общего собрания акционеров от 26 декабря 2019 года № 020-283-Р и Протокола конкурсной комиссии № 04800000002190000003-2 от 14 ноября 2019 года аудитором общества утверждено АО «2К». В соответствии с Контрактом № 2 от 04.12.2019 года АО «2К» взяло на себя обязательство по оказанию услуг на проведение обязательной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности с даты заключения договора до 20 числа месяца марта каждого финансового года соответственно, начиная с 2019 года и заканчивая за 2023 год.

1.4. Структура органов управления и контроля Общества.

Управление Обществом и контроль осуществляется следующими органами:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Общества: Тен Олег Ентакович (до 07.04.2020г.), Губерт Анастасия Анатольевна (с 20.04.2020г.);
- Органом контроля финансово-хозяйственной деятельности Общества является Ревизионная комиссия.

  Состав Ревизионной комиссии:

  - Сомин С.В., начальник отдела Министерства Финансов Республики Хакасия;
  - Кудрякова Н.А., советник Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия;
  - Сизова В.В., ведущий советник Министерства имущественных и земельных отношений Республики Хакасия.

1.5.Сведения об аффилированных лицах.

I. Состав аффилированных лиц на 3 1 1 2 2 0 2 0

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Республика Хакасия, в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Хакасия	655019, Республика Хакасия, г. Абакан, пр-кт Ленина, д. 67	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами голосующих акций общества	10.05.2012	100	100
2	Панарин Дмитрий Иванович	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	05.06.2020	-	-
3	Филюшин Алексей Владимирович	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	05.06.2020	-	-
4	Свинаренко Виктор Владимирович	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	05.06.2020	-	-
5	Халтанова Людмила Анатольевна	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	05.06.2020	-	-
6	Шулбаев Василий Иванович	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	05.06.2020	-	-
7	Губерт Анастасия Анатольевна	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества	06.04.2020	-	-

II. Изменения, произошедшие в списке аффилированных лиц, за период

с 01.01.2020 **по** 31.12.2020

№ п/п	Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
1	Изменение лица, являющегося членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	05.06.2020	05.06.2020

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

2	3	4	5	6	7
Тарасов Евгений Борисович	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	28.06.2019	-	-
Вяткин Владимир Геннадьевич	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	28.06.2019	-	-

Содержание сведений об аффилированном лице после изменения:

2	3	4	5	6	7
Панарин Дмитрий Иванович	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	05.06.2020	-	-
Филюшин Алексей Владимирович	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	05.06.2020	-	-

№ п/п	Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
1	Изменение лица, являющегося членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	06.04.2020	06.04.2020

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

2	3	4	5	6	7
Тен Олег Ентакович	Республика Хакасия, город Черногорск	Лицо является единоличным исполнительным органом акционерного общества	29.04.2017	-	-

Содержание сведений об аффилированном лице после изменения:

2	3	4	5	6	7
Губерт Анастасия Анатольевна	Республика Хакасия, город Абакан	Лицо является единоличным исполнительным органом акционерного общества	06.04.2020	-	-

2. Учетная политика и основа представления информации в отчетности

2.1. Основные положения учетной политики организации

Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом от 30 декабря 2019 г. № 58, подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета в Российской Федерации.

2.1.1 Уровень существенности при исправлении ошибок и изменении в учетной политике

Существенность ошибки считается в случае ее влияния на соответствующий раздел бухгалтерского баланса в размере превышающего 5% от соответствующего значения на конец отчетного периода, превышающему периоду обнаружения ошибки. Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода. (ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденное Приказом МФ РФ от 28.06.2010 N 63н).

2.1.2. Нематериальные активы и расходы на научно- исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР).

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 14/2007, утвержденного Приказом МФ РФ от 27.12.2007 г. № 153н. (в редакции от 24.12.2010 № 186н).

К нематериальным активам относятся объекты при выполнении следующих условий:

- объект способен приносить экономические выгоды в будущем;
- возможность выделения или отделения объекта от других активов;
- срок использования объекта превышает 12 месяцев;
- отсутствие у объекта материально-вещественной формы.

Амортизационные отчисления по НМА определяются по нормам, рассчитанным исходя из их первоначальной стоимости и срока полезного использования линейным способом. Начисление амортизации осуществляется ежемесячно на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Проведение научно- исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ в организации не предусмотрено.

Информация о первоначальной стоимости НМА и начисленной амортизации раскрыта в табличной части пояснений п.1.1-1.4.

2.1.3. Основные средства.

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 6/01 «Учет основных средств» утвержденному Приказом МФ РФ от 30.03.2001 г. №26н . (в редакции Приказа от 24.12.2010 № 186н).

Объекты основных средств стоимостью до 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете, как материально-производственные запасы и списываются на затраты по мере отпуска их в эксплуатацию.

В случае приобретения ОС, бывших в употреблении, организация определяет норму амортизации по этому имуществу с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

В том случае, если предмет невозможно отнести ни к одной амортизационной группе, организация самостоятельно определяет срок его полезного использования на основании приказа руководителя.

Объекты основных средств, стоимость которых не погашается – отсутствуют.

Сроки полезного использования объектов основных средств, принятых организацией – нет.

Информация о наличии и движении основных средств раскрыта в табличной части пояснений п.2.1.

2.1.4. Незавершенные капитальные вложения.

К вложениям во внеоборотные активы (незавершенное строительство) относятся затраты на строительство объектов основных средств, приобретение зданий, оборудования, инструмента и иных материальных объектов длительного пользования. Информация об изменении капитальных вложений раскрыта в табличной части пояснений п.2.2.- 2.4.

2.1.5. Материально-производственные запасы.

Учет материально – производственных запасов осуществляется в соответствии с п. 2 Положения по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ПБУ 5/01, утвержденного Приказом Минфина России от 9 июня 2001 г. N 44н (в редакции от 25.10.2010 г. № 132 н)., а также «Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов», утвержденными Приказом МФ РФ от 28.12.2001 № 119н (в редакции от 25.10.2010 г. № 132 н). Приобретенные материалы, используемые для управленческих нужд организации, а так же для выполнения работ, оказания услуг, списываются по средней себестоимости. Учет товаров, приобретенных для перепродажи, ведется по фактической себестоимости. Затраты, производимые до момента передачи товаров в продажу, включаются в фактическую себестоимость. Информация о наличии и движении запасов раскрыта в табличной части пояснений п.4.1.- 4.2.

2.1.6. Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденных приказом от 10 декабря 2002 г. № 126н (в ред. от 08.11.2010 N 144н, от 27.04.2012 N 55н). Бухгалтерский учет финансовых вложений ведется в разрезе долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, а так же по их вилам. Доходы по финансовым вложениям признаются в составе прочих доходов. Информация о наличии и движении финансовых вложений раскрыта в табличной части пояснений п.3.1.- 3.2.

2.1.7. Порядок создания резервов.

Общество создает резервы предстоящих расходов согласно ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

Общество создает резерв в связи с признанием предстоящих расходов на оплату ежегодных очередных (накапливаемых) отпусков. Резерв по накапливаемым отпускам признается ежеквартально. Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала.

Учет осуществляется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Общество создает резерв по сомнительным долгам, в том числе по авансам выданным. К сомнительным долгам относятся:

- дебиторская задолженность, которая не погашенная в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями;
- дебиторская задолженность, которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, а также не обеспеченная гарантиями.

2.1.8. Порядок формирования доходов.

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями п.12 ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 32 н в редакции Приказа от 08.11.2010 № 144н. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от реализации товарной продукции, выполнения работ и оказания услуг. Доходы от обычных видов деятельности Общества формируются по следующим видам деятельности:

- брокерские услуги по ипотечным операциям;
- кадастровые работы в отношении земельных участков и зданий, расположенных на них;
- услуги по сопровождению закладных и контролю за исполнением физическими лицами обязательств по договорам займа, являющимися должниками ПАО АКБ «Инвестторгбанк» и АО «ИАЖС РХ»;
- посреднические услуги при покупке, продаже недвижимости;
- деятельность в области права;
- проектные работы (инженерно-техническое проектирование).

Доходы, связанные с реализацией основных средств, прав требования и иных активов учитываются как прочие доходы.

2.1.9. Порядок формирования расходов.

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации» утвержденного приказом МФ РФ от 06.05.1999 г. № 33н. (в ред. Приказа МФ РФ от 27.04.2012 г. № 55н и Приказа Минфина РФ от 08.11.2010 № 144н.)

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов или возникновения обязательств. Расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные с оказанием услуг и выполнением работ по направлениям:

- брокерские услуги по ипотечным операциям;
- кадастровые работы в отношении земельных участков и зданий, расположенных на них;
- услуги по сопровождению закладных;
- посреднические услуги при покупке, продаже недвижимости;
- деятельность в области права;

- проектные работы (инженерно-техническое проектирование).

Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счета 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы».

В состав прочих расходов Общества относятся:

- расходы, связанные с извлечением прочих доходов;
- расходы по оказанию услуг, не относящихся к категории сделок по обычным видам деятельности;
- расходы, выявленные в случае, когда предпринятые действия привели не к ожидаемому или к противоположному ожидаемому результату – убытку (уплаченные неустойки, штрафы, пени, списанная безнадежная дебиторская задолженность);
- благотворительные расходы.

2.1.10. Инвентаризация имущества и обязательств.

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями ст. 11 Федерального закона РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Инвентаризации подлежат все виды активов и обязательств. Сроки проведения инвентаризаций, перечень активов и обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются соответствующим организационно – распорядительным документом.

2.1.11. События после отчетной даты.

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты (СПОД) признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Событие после отчетной даты, свидетельствующее о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность, раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

3. *Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса.*

3.1. ***Внеоборотные активы***

Строка 1110 « Нематериальные активы».

Общество в 2020г. не приобретало нематериальных активов и не осуществляло НИОКР. В составе нематериальных активов имеются неисключительные права на использование программных продуктов, необходимых для осуществления деятельности по проведению кадастровых работ в отношении земельных участков и зданий, находящихся на них. Рыночная стоимость по имеющимся правам не определяется. Информация о первоначальной стоимости НМА и начисленной амортизации раскрыта в табличной части ***пояснений п.1.1-1.4.***

Строка 1150 «Основные средства»

За период 2020г. объектов основных средств, введенных в эксплуатацию, не было. Объекты основных средств стоимостью до 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете, как материально-производственные запасы и списываются на затраты по мере отпуска их в эксплуатацию. Информация о наличии и движении основных средств раскрыта в табличной части ***пояснений п.2.1***

К незавершенным капитальным вложениям относятся затраты на строительство объектов основных средств, приобретение оборудования, инструмента и иных материальных объектов длительного пользования.

Строительство жилого дома в г. Саяногорске, Ленинградский микрорайон № 55 со встроенными в них нежилыми помещениями не возобновлялось. Договоры генподряда на строительство в 2020 году не заключались. В дальнейшем планируется реализация данного объекта.

Информация об изменении капитальных вложений раскрыта в табличной части ***пояснений п.2.2.- 2.4.***

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы»

Виды активов и обязательств (тыс.руб.)

Вид	Период	Остаток на начало периода	Обороты за период		Остаток на конец периода
			приход	расход	
Дебиторская задолженность	2019	754		320	434
	2020	434			434
Незавершенное производство	2019	126	78	70	134
	2020	134	153	153	134
Оценочные обязательства и резервы	2019	107	32	50	90
	2020	90	131	132	89
Расходы будущих периодов	2019	4 556	494		5 049
	2020	5 049	753		5 802
Убыток текущего периода	2019		824	824	
	2020		892	892	

3.2. Оборотные активы.
Строка 1210 «Запасы»

Наименование	Стоимость тыс.руб.
Материалы (канцелярские товары)	4,5
ГСМ	0,4
Всего:	**4,9**

Информация о наличии и движении запасов раскрыта в табличной части ***пояснений п.4.1.- 4.2***

Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

Прочие оборотные активы по состоянию на 01 января 2020 года отсутствуют.

Расходы по содержанию объектов недвижимости (тыс.руб,)

Период	Наименование объекта	Остаток на начало периода	Принято за период	Списано за период	Остаток на конец периода
2019	Квартиры	25		25	
2020	Квартиры	0			

Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности раскрыта в табличной части ***пояснений п.5.1.***

По состоянию на 31 декабря Общество имеет неисполненные обязательства по выполненным муниципальным контрактам:

- Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Абакана «Детская музыкальная школа №1 имени А.А. Кенеля» - в сумме 294 тыс.руб. за проектную документацию "Кап.ремонт здания учебного корпуса №1 МБУДО «ДМШ №1 им. А.А. Кенеля»;
- Муниципальное казенное учреждение города Абакана "Архитектура и градостроительство " – в сумме 83 тыс.руб. за кадастровые работы в отношении земельных участков;
- Комитет по управлению имуществом г. Черногорска – в сумме 47,5 тыс.руб. за кадастровые работы в отношении земельных участков и зданий, расположенных на них;

Дебиторская задолженность ООО «УК Саянстрой» в сумме 2 303,5 тыс.руб. признана действительной решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 24 декабря 2018 года по Делу № А74-15683/2018, постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 11 марта 2019 года и Постановлением арбитражного суда Восточно-Сибирского округа г. Иркутск от 10 июня 2019 года, подлежит взысканию в пользу Общества. В отношении данного должника ведется исполнительное производство Управлением Федеральной службы судебных приставов по РХ.

Дебиторская задолженность ООО «ГлобусПлюс» в виде неустойки за нарушение сроков исполнения договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем объекта незавершенного строительства от 10 июля 2019 года в сумме 777,5 тыс. рублей,

взыскивается в пользу АО «ИАЖС РХ» согласно Решению Арбитражного суда Республики Хакасия по Делу № А-74-9613/20 от 04.12.2020г.

На 31 декабря 2020 года списана безнадежная (нереальная к взысканию) дебиторская задолженность за счет резерва по сомнительным долгам по следующим организациям, прекратившим свою деятельность:

- ООО «Доступное жилье» в сумме 5 451 тыс. руб.,
- ЖСК «Свой дом» в сумме 5 520 тыс. руб.;
- КИТ Финанс ИБ (ООО) в сумме 252 тыс.руб.;
- НО «РФЖС» в сумме 8 203,4 тыс.руб., в связи с признанием юридического лица несостоятельным (банкротом).

По просроченной дебиторской задолженности Ильиной Ю.В. по Исполнительному листу по Делу № 2-2-2624/2015 от 15.09.2015 года создан резерв по сомнительным долгам в размере 100% с вязи с окончанием исполнительного производства и возвращением исполнительного листа взыскателю.

Информация о крупных дебиторах.

Сумма дебиторской задолженности на конец отчетного периода составляет 3 739 тыс. рублей. Крупные дебиторы составляют 94% от общей суммы задолженности.

Наименование организации	***Договор***	***2019 год***		***2020 год***	
		На начало года тыс.руб.	***На конец года тыс.руб.***	***На начало года тыс.руб.***	***На конец года тыс.руб.***
ООО «ГлобусПлюс»	Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем объекта незавершенного строительства от 10 июля 2019 года		8 000,0	8 000,00	
ООО «ГлобусПлюс»	Решение Арбитражного суда РХ по Делу № А-74-9613/20 от 04.12.2020				777,5
ГБУ РХ Управление инженерных защит	Договора на выполнение кадастровых работ		68,0	68,0	
Региональное отделение фонда социального страхования	Возмещение оплаченных пособий по временной нетрудоспособности.	41,9			
ООО «Управляющая компания Саянстрой»	Договор купли-продажи квартиры от 20.10.2016г.	1 963,5	1 963,5	1 963,5	
ООО «Управляющая компания Саянстрой»	Решение Арбитражного суда по Делу № А74-15683/2018 от 24.12.2018				2 303,5
МБУ ДО города Абакана «Детская музыкальная школа №1 имени А.А. Кенеля»	Контракт № ПР002/1020/27-20Б от 28.10.2020				102,0

МБУ ДО города Абакана «Детская музыкальная школа №1 имени А.А. Кенеля»	Контракт № ПР001/1120/28-20Б от 23.11.2020				192,0
Архитектура и градостроительство МКУ г. Абакана (Архоград)	Муниципальный контракт № 135Е/20 от 14.10.2020г.				43,0
Архитектура и градостроительство МКУ г. Абакана (Архоград)	Муниципальный контракт № 78Е/20 от 23.07.2020г				40,0
Комитет по управлению имуществом г.Черногорска	Договор на выполнение кадастровых работ № 15 от 15.09.2020г.				10,0
Комитет по управлению имуществом г.Черногорска	Муниципальный контракт № 8 ОЗУ от 27.04.2020г.				37,5

Изменение резерва по сомнительным долгам (тыс. руб.)

Период	Остаток на начало периода	Использовано за период	Сформировано за период	Остаток на конец периода
2019	19 428			19 428
2020	19 428	19 428	21	21

Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности раскрыта в табличной части ***пояснений п.5.3.***

Сумма кредиторской задолженности в основном складывается из поступившей предоплаты от физических лиц по договорам на выполнение кадастровых работ, а так же предоплаты по Договору уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве от 05.12.2020г, регистрация которого переходит на январь 2021г.

По состоянию на 31.12.2020 года имеется задолженность Общества перед Правительством Республики Хакасия по выполненным обязательствам по Постановлению Федерального Арбитражного Суда Восточно-Сибирского округа по Делу № А74-1534/2011 от 21 мая 2012 года по утверждению мирового соглашения от 03 мая 2012 года между КИТ Финанс Капитал, Правительством Республики Хакасия и ОАО «Ипотечное агентство жилищного строительства РХ» и составляет 70 926 тысяч рублей. Данная задолженность является просроченной и с истекшим сроком исковой давности. В настоящее время решается вопрос по подписанию акта сверки и восстановлению срока по взысканию.

Просроченной задолженности по оплате труда, налогам и сборам, платежам и страховым взносам в государственные внебюджетные фонды Общество на конец года не имеет.

Строка 1240 «Финансовые вложения»

В настоящее время Общество прекратило выдачу займов по программе поддержки граждан в сфере ипотечного кредитования, реализуемой Обществом, заемщикам,

приобретающим жилое помещение у Общества, для оплаты части первоначального взноса, в связи с отсутствием жилых помещений на балансе.

Информация о наличии и движении оставшихся финансовых вложений раскрыта в табличной части ***пояснений п.3.1.***

3.3. Краткосрочные обязательства.

Строка 1510 «Заемные средства»

Информация о наличии и движении заемных средств раскрыта в табличной части ***пояснений кредиторской задолженности п.5.3. по строкам 5565, 5585.***

Задолженность по уплате процентов в пользу ЗАО «УК «ТРАНСФИНГРУП» Д.У. пенсионными резервами НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» 15/ДУ согласно Определению Арбитражного суда Республики Хакасия по Делу № А74-2547/2014 от 18 июня 2014 года, об утверждении Мирового соглашения от 03 июня 2014 года, составляет 2 170 тысяч рублей и подтверждена актом сверки взаимных расчетов на 31.08.2019г.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»

В отчетном году Обществом сформирован резерв по оплате отпусков исходя из требований трудового законодательства, обеспечивающего гарантии и компенсации граждан при осуществлении трудовой деятельности. Резерв формируется исходя из данных дней остатков неиспользованного отпуска и среднедневного заработка, определяемого по каждому работнику в соответствии с законодательством РФ.

Изменение резерва на отпуска (тыс. руб.)

Период	Остаток на начало периода	Использовано за период	Сформировано за период	Остаток на конец периода
2019	537	513	425	450
2020	450	606	599	443

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

4.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Объемы выручки Общества по видам деятельности:

Вид деятельности	Выручка				
	2020 год		2019 год		Изменение
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.
Деятельность по предоставлению брокерских услуг по ипотечным операциям.	122	4,4	207	4,3	-85
Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества			3 000	62,2	-3 000

Деятельность геодезическая и картографическая. Землеустройство.	1 895	68,0	1 378	28,7	+517
Деятельность в области права	68	2,4	64	1,3	+4
Проектные работы (инженерно-техническое проектирование)	327	11,7			+327
Посреднические услуги при покупке, продаже недвижимости	375	13,5	171	3,5	+204
Всего	2 787	100	4 820	100	-2 033

В 2020 году заключён договор с Владимирским городским ипотечным фондом на оказание брокерских услуг по привлечению клиентов на получение ипотечных займов в соответствии с требованиями и условиями АО «Банк ДОМ.РФ» , т.к. Общество не прошло аккредитацию в АО «Банк ДОМ.РФ» по дальнейшему сотрудничеству из-за отрицательного результата финансово-хозяйственной деятельности за предыдущий год.

В октябре 2020 года приступил к работе созданный новый отдел по инженерно-техническому проектированию.

Расчеты с юридическими лицами за оказанные услуги и выполненные работы производились безналичным путем через расчетный счет, открытый в филиале «Газпромбанк» (Акционерное общество) «Восточно-Сибирский», (сокращенное название: ф-л Банка ГПБ (АО) «Восточно-Сибирский»)

Расчеты с физическими лицами за выполненные проектные работы и работы в отношении земельных участков производились путем внесения денежных средств в кассу Общества с дальнейшей сдачей выручки в банк. С 01 июля 2019 года расчеты с физическими лицами производятся с применением кассового аппарата.

Себестоимость продаж и управленческие расходы:

Статьи затрат	2020 год тыс.руб.	2019 год тыс.руб.	Изменение тыс.руб.
Балансовая стоимость объектов недвижимости		3 000	-3 000
Затраты на содержание объектов недвижимости		22	-22
Оплата труда	4 027	3 311	+716
Страховые взносы	1 209	1 032	+177
Резерв по оплате отпускных	606	513	+93
Аренда и содержание помещения офиса	494	507	-13
Расходы на рекламу	234	189	+45
Материальные затраты	594	341	+253
Приобретение ОС стоимостью до 40000 рублей	190		+190
Информационно-консультационные услуги	244	199	+45
Всего	7 598	9114	-1 516

Информация о расходах, связанных с оказанием услуг и выполнением работ раскрыта в ***табличной части пояснений 6***.

4.2. Прочие доходы:

Поступления	Прочие доходы				
	2020 год		2019 год		Изменение
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.
Проценты по закладным, находящимся на балансе Общества и целевым займам	28	2,3	109	0,8	-81
Доходы, связанные с реализацией объектов строительства			11 456	81,2	-11 456
Доходы, связанные с реализацией основных средств			2 544	18,0	-2 544
Списана в доход кредиторская задолженность с истекшим годом исковой давности	25	2,2			+25
Прочие доходы (в т.ч. штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров)	1 135	95,5	7	0,05	+1 128
Всего	1 188	100	14 116	100	-12 928

4.3. Прочие расходы:

Статьи затрат	2020 год тыс.руб.	2019 год тыс.руб.	Изменение тыс.руб.
Расходы, связанные с реализацией объектов строительства		31 587	-31 587
Расходы, связанные с реализацией основных средств		539	-539
Налоги и сборы (в т.ч. пени за несвоевременную оплату)	57	100	-43
Выплаты в пользу сотрудников по решениям суда		25	-25
Членские взносы СРО	222	12	+210
Прочие расходы	301	240	+61
Всего	580	32 503	-31 923

4.4. Финансовый результат.

Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2020 году характеризуется следующими экономическими показателями (абсолютные значения приведены в тысячах рублей):

Показатели доходности и рентабельности

Показатель	**Абсолютное значение**	
	Отчетный период	**Прошедший период**
Выручка	2 787	4 820
Переменные затраты	(2 173)	(4 420)
Маржинальный доход	614	400
Валовая прибыль	614	400
Управленческие расходы	(5 425)	(4 694)

Себестоимость продаж	(7 598)	(9 114)
Операционная прибыль	(4 811)	(4 294)
Проценты к уплате	0	0
Налогооблагаемая прибыль	(4 203)	(22 681)
Прибыль (убыток) от обычной деятельности	(4 203)	(22 681)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(3 449)	(22 526)
Реинвестированная прибыль	(3 449)	(22 526)

Общая сумма налога на прибыль, отражаемого в бухучете и уменьшающего прибыль до налогообложения – 754 тыс. рублей. Соответствует сальдированному обороту по сч.99 в части, связанной с налогом на прибыль. Отложенный налог на прибыль отражает сальдо всех изменений ОНА и ОНО. Чистый убыток Общества по итогам 2020 года, отраженный по строке 2500 отчета о финансовых результатах, составил – 3 449 тыс. рублей. Убыток, приходящийся на 1 акцию составляет 6,71 рублей.

4.5. Чистые активы.

В связи с тем, что чистые активы имеют отрицательное значение, Общество планирует улучшение финансового положения следующим образом:
- развивать деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора;
- принимать участие в федеральных и региональных аукционах по улучшению жилищных условий различных категорий населения граждан;
- наращивать объемы по кадастровой деятельности путем участия в аукционах и заключению договоров с юридическими лицами;
- в рамках исполнительного производства по ООО «УК «Саянстрой», Управлением Федеральной службы судебных приставов по РХ разрабатывается механизм по передаче арестованного имущества должника (объектов недвижимости (квартир)), в счет погашения задолженности по Решению Арбитражного суда по Делу № А74-15683/2018 от 24.12.2018. Для передачи определены 3 (три) объекта недвижимости: квартиры по адресу РХ, г. Саяногорск, мкр. Центральный, д.43, №1, № 7, № 8 общей стоимостью 2 920,5 тыс.руб. В настоящее время УФНС России по Республике Хакасия инициировало судебное производство о признании ООО «УК «Саянстрой» банкротом.

4.6 Вознаграждение управленческого персонала:

2020 год. тыс.руб.	*2019 год, тыс.руб.*
1 904	2 715

5. *Основные показатели Отчета о движении денежных средств:*

Показатели Отчета о движении денежных средств	Период	
	2020 год, тыс. руб.	2019 год, тыс. руб.
Денежные потоки от текущих операций		
в т.ч. Прочие поступления:	107	44
- возврат от подотчетных лиц	102	2
-возмещение затрат, связанных с исполнением агентского договора	1,0	
- возврат госпошлины	4,0	
-расчеты по социальному страхованию и обеспечению		42
Прочие платежи:	347	183
- компенсация и аренда личного автотранспорта	35	
- выдача подотчет	181	46
- расходы по банковским услугам	36	35
-уплата налогов и государственной пошлины	95	47
- расчеты по исполнительным производствам		55

6. *Раскрытие информации об операциях со связанными сторонами.*

Связанная сторона	Вид операции	Сумма, тыс.руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2020г.
Министерство имущественных и земельных отношений Республики Хакасия	Договор № 9 на выполнение кадастровых работ от 06.04.2020	8,0	Согласно Договору оплата денежными средствами в течение 30 дней с момента подписания акта выполненных работ	-
	Договор № 51 на выполнение кадастровых работ от 06.07.2020	50,0	Согласно Договору оплата денежными средствами в течение 30 дней с момента подписания акта выполненных работ	-
	Договор № 58 на выполнение кадастровых работ от 31.07.2020	16,4	Согласно Договору оплата денежными средствами в течение 30 дней с момента подписания акта выполненных работ	-
	Договор № 64 на выполнение кадастровых работ от 08.10.2020	19,5	Согласно Договору оплата денежными средствами в течение 30 дней с момента подписания акта выполненных работ	-

7. *Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности.*

Валютные риски: активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют.

Ценовые риски: финансовые вложения в акции других компаний отсутствуют и воздействию ценового риска не подвержены.

Риск изменения процентной ставки: имеется риск изменения процентной ставки по непогашенным процентам по облигационному займу. По займам выданным воздействие риска изменения процентной ставки отсутствует.

Кредитный риск: отсутствует.

Риск ликвидности: Общество подвержено риску ликвидности из-за недостатка в денежных средствах как для погашения текущей задолженности, так и для выполнения различных требований для ликвидности.

8. *Заключительная часть.*

- В связи с изменениями некоторых статей Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», вступившими в силу и налоговым законодательством, на 2021 год планируется внести дополнения в учетную политику Общества.
- Событий после отчетной даты, свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет хозяйственную деятельность в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты» не имеется.
- По состоянию на отчетную дату Общество не имеет судебных производств и не принимает участия в судебных процессах. Информация об условных активах и обязательствах отсутствует.
- Незавершенные разногласия с налоговыми органами по уплате налогов и других обязательных платежей в бюджеты всех уровней отсутствуют. Выданных гарантий и поручительств нет. Условных фактов хозяйственной деятельности, признаваемых таковыми в соответствии с ПБУ 8/01 «Условные факты хозяйственной деятельности» не имеется.

Генеральный директор А.А. Губерт
15 марта 2021 года
м.п.