

**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «ЛенОблАИЖК»
за 2020 год**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

1. Общие сведения об организации

Полное фирменное наименование Общества:

Акционерное общество «Ленинградское областное агентство ипотечного жилищного кредитования»;

Полное наименование Общества на английском языке: Joint-stockcompany «HypothecaryAgencyofLeningradoblast».

Сокращенное фирменное наименование Общества:

АО «ЛенОблАИЖК»;

Сокращенное наименование на английском языке: JSC «HALO».

Адрес (место нахождения):

188480, Ленинградская область, Кингисеппский р-н, г. Кингисепп, проспект Карла Маркса, д. 33, помещение 2;

Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 10547003360634;

Общество учреждено субъектом Российской Федерации - Ленинградской областью в соответствии с Распоряжением Правительства Ленинградской области от 16 июня 2005 года №216-р «О создании открытого акционерного общества «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования».

На 31.12.2020 г. размер Уставного капитала АО «ЛенОблАИЖК» составил 2 278 255 тыс. руб. Выпущено и оплачено 2 278 255 (Два миллиона двести семьдесят восемь тысяч двести пятьдесят пять) обыкновенных именных акций. Номинальная стоимость каждой акции: 1000 (Одна тысяча) рублей.

Все акции Общества выпускаются в бездокументарной форме.

| | стоимость на 31.12.2020 | стоимость на 31.12.2019 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Базовая прибыль (убыток) на акцию | 15,41 | 64,21 |

У Общества отсутствуют конвертируемые ценные бумаги или договоры купли-продажи акций по цене ниже рыночной стоимости, в связи с чем расчет разводненной прибыли на акцию не применим.

26 декабря 2020 г. на счет Общества поступили денежные средства в счет увеличения уставного капитала до его регистрации в размере 180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

В соответствии с Уставом АО «ЛенОблАИЖК» органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров
- Наблюдательный совет
- Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор.

Высший орган управления – Общее собрание акционеров.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

С 01.07.2016 г. исполнение обязанностей генерального директора возложено на первого заместителя генерального директора Рафаленка Евгения Аркадьевича, с 19.09.2016 г. Генеральным директором назначен Рафаленок Евгений Аркадьевич.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества избрана Ревизионная комиссия, в соответствии с Распоряжением Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом (Леноблкомимущество) № 1316 от 07 сентября 2020 г.:

- Фокина Алена Александровна – начальник финансового отдела комитета по строительству Ленинградской области;
- Нигаматшина Сания Зильфановна – главный специалист комитета финансов Ленинградской области;
- Бездетко Татьяна Викторовна – председатель постоянной комиссии по бюджету и налогам Законодательного собрания Ленинградской области.

Единственный акционер:

Ленинградский Областной Комитет по Управлению государственным Имуществом. Доля принадлежащих акций – 100%.

Общество имеет обособленные подразделения на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с законодательством РФ:

| п/п | Наименование подразделения | Адрес | КПП |
|-----|---|---|-----------|
| | Обособленное подразделение в г. Волхов | г. Волхов, Волховский пр., дом 9, офис 3,9 | 470232001 |
| | Обособленное подразделение в г. Гатчина | г. Гатчина, ул. Соборная, дом 10б | 470545001 |
| | Обособленное подразделение в г. Кингисепп | г. Кингисепп, проспект Карла Маркса, д. 33, помещение 2 | 470701001 |
| | Обособленное подразделение в г. Кириши | г. Кириши, пр. Героев, д.16 | 472745001 |
| | Обособленное подразделение в г. Сосновый Бор | г. Сосновый Бор, ул. Красных Фортиков, д.20а, пом.2, офис Н-126 | 472645001 |
| | Обособленное подразделение в г. Тихвин | г. Тихвин, 1 микрорайон, д.2, 3 этаж, 3 офис | 471545001 |
| | Обособленное подразделение в г. Тосно | г. Тосно, пр. Ленина, дом 3, пом. 15Н | 471645002 |
| | Обособленное подразделение в г. Санкт-Петербург | г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект 16/1 помещение 24Н | 780645001 |

Обособленные подразделения не являются филиалами или представительствами, не имеют отдельного баланса и расчетного счета.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

Среднесписочная численность работающих на 31.12.2020 г.: 28 человек.

Основными видами деятельности Общества, которые являются преобладающими и имеют приоритетное значение, являются:

- рефинансирование ипотечных кредитов с использованием закладных;
- обслуживание платежей заемщиков;
- выдача ипотечных займов на приобретение (строительство) недвижимости, в том числе жилых помещений и земельных участков, обеспеченных ипотекой этого и иного недвижимого имущества на территории Ленинградской области и г. Санкт-Петербурга;
- реализация недвижимости;
- сдача в аренду нежилых помещений;
- участие в областных программах по улучшению жилищных условий жителей Ленинградской области;
- оказание консультационной и методической помощи клиентам, банкам и иным кредитным организациям по вопросам ипотечного кредитования;
- деятельность Заказчика по объектам жилищного строительства на территории Ленинградской области.

2. Особенности учетной политики

Бухгалтерский учет в АО «ЛенОблАИЖК» ведется в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. №402-ФЗ, действующими Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и рабочим Планом счетов, разработанным на основе типового Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина РФ №94н, Учетной политикой Общества на 2020 год. При составлении бухгалтерской отчетности Общество не допускало отступлений от правил, установленных Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 г. №43н (ПБУ 4/99).

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского и налогового учета составлена в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) и утверждена Приказом № 40-ОД от 30.12.2019 г.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- допущение непрерывной деятельности организации: Общество не намерено прекращать свою деятельность в обозримом будущем (его обязательства будут погашаться в установленном порядке);
- допущение последовательности принятой учетной политики;
- допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: каждая хозяйственная операция отражается в учете в том отчетном периоде, в котором она имела место.

Учетная политика применяется последовательно из года в год.

Учетная политика обеспечивает единство методики при организации и ведении бухгалтерского учета в Обществе и достоверность всех видов отчетности. Способы ведения бухгалтерского учета последовательно применяются от даты регистрации Общества.

2.1 Основные положения Учетной политики

2.1.1. Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденным приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

К основным средствам относятся активы стоимостью более 40 000 рублей, используемые при выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд Общества в течение срока более 12 месяцев. Активы стоимостью менее 40 000 рублей независимо от срока использования учитываются в составе материально-производственных запасов.

Начисление амортизации, объектов основных средств, производится линейным способом. Срок полезного использования по вновь вводимым объектам определяется по их видам исходя из предполагаемого срока его использования, на основании рекомендаций технических служб и ожидаемого срока полезного использования, а также с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1, на дату принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Переоценка основных средств не производится.

Сроки полезного использования основных средств в 2018-2020 годах Обществом не пересматривались.

2.1.2. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы при их постановке на учет оцениваются в размере фактических затрат на их приобретение или изготовление.

Формирование фактической себестоимости материально-производственных запасов осуществляется на счете 10 «Материалы» без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

В фактическую себестоимость материально-производственных запасов включаются также транспортно-заготовительные расходы, связанные с доставкой МПЗ, и затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования, если они формируются до момента принятия их к бухгалтерскому учету.

Не включаются в фактические затраты на приобретение материально-производственных запасов общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением материально-производственных запасов.

Списание стоимости материально-производственных запасов производится по средней себестоимости, как в бухгалтерском, так и в налоговом учете.

Остатки готовой продукции на складе в Обществе оцениваются по фактической производственной себестоимости.

2.1.3. Доходы

Доходы от реализации товаров, продукции (работ, услуг) признаются на день перехода права собственности на товары покупателям, результатов выполненных работ или возмездного оказания услуг заказчикам, определенный в соответствии с условиями заключенных договоров.

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод; Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы по обычным видам деятельности подразделяются по следующим элементам:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

- выручка от реализации товаров, работ, услуг;
- выручка от рефинансирования ипотечных кредитов с использованием закладных;
- доходы от процентов по закладным, находящимся в собственности Общества, и займам, выданным партнерам-юридическим лицам.
- прочая выручка.

2.1.4. Расходы

Учет затрат основного производства ведется отдельно по видам деятельности в разрезе статей затрат, структурных подразделений.

Общепроизводственные расходы в конце каждого отчетного периода распределяются на счета учета затрат основного производства пропорционально расходам на оплату труда производственного персонала.

Общехозяйственные расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

Коммерческие расходы признаются в составе расходов периода в полном объеме, без включения в себестоимость проданных продукции, товаров, работ, услуг.

Расходы, связанные с образованием резервов:

| Бухгалтерский учет | Налоговый учет |
|--|-----------------|
| Оценочные обязательства | |
| Оценочное обязательство на оплату отпусков | не предусмотрен |
| Оценочное обязательство по судебным искам | не предусмотрен |
| Оценочные резервы | |
| Резерв по сомнительным долгам | предусмотрен |
| Резерв под снижение стоимости запасов (ПБУ 5/01) | не предусмотрен |

Оценочные обязательства отражаются Обществом в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Расходы по кредитам (займам) включаются в состав прочих операционных расходов по мере их начисления.

2.1.5. Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является договор.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

2.2 Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам банковские депозиты, размещенные на срок не более 90 дней.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

Ввиду того, что выручка, не облагаемая НДС, составляет 89 %, а также соответствующие ей денежные потоки, НДС из денежных потоков не выделяется и отражается развернуто в составе поступлений и платежей.

Лизинговые платежи отражаются в составе потоков от финансовых операций.

2.3 Дебиторская и кредиторская задолженность

В бухгалтерском балансе, дебиторская и кредиторская задолженность относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

2.4. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

Существенных ошибок в бухгалтерском учете и отчетности нет.

3. Сведения об отдельных активах и обязательствах

3.1 Основные средства

По состоянию на 31.12.2020 г. балансовая стоимость основных средств общества составляет 59 793 тыс. руб. Переоценка основных средств не проводилась.

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода представлено в Приложениях к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Таблица 2.1. «Наличие и движение основных средств»

Таблица 2.2. «Незавершенные капитальные вложения»

Таблица 2.4. «Иное использование основных средств»

Обществом заключен договор лизинга, по которому предмет по договору лизинга учитывается на балансе Общества:

тыс. руб.

| № | Контрагент | № договора | Предмет договора | Срок действия договора | Сумма лизинговых платежей | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | | | на 2019 год | на 2020 год | на 2021 год | на 2022 год | на 2023 год |
| 1 | АО "Сбербанк Лизинг" | Договор лизинга № ОВ/Ф-57419-04-01 от 29.04.2019 г. | Легковой универсал Renault Duster | 20.04.22 | 598 | 202 | 202 | 67 | |

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| № | Контрагент | № договора | Предмет договора | Срок действия договора | Сумма лизинговых платежей | | | | |
|---|-------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | | | на 2019 год | на 2020 год | на 2021 год | на 2022 год | на 2023 год |
| 2 | АО "Сбербанк Лизинг" | Договор лизинга № ОВ/Ф-57419-07-01 от 26.03.2020 г. | Легковой а/м Renault Duster | 25.03.23 | | 738 | 279 | 279 | 69 |
| 3 | ООО "БАЛТИЙСКИЙ ЛИЗИНГ" | Договор лизинга №1829/20-ОБЛ от 28.08.2020 | Легковой универсал Renault Duster | 14.09.23 | | 712 | 317 | 317 | 205 |

В соответствие с условиями договоров, Общество оплатит в 2021 году лизинговых платежей на общую сумму 797 тыс. руб.

За период 2021 – 2023 г. г. Общество оплатить лизинговых платежей на общую сумму 1 733 тыс. руб.

По окончании срока действия договоров и при условии исполнения всех обязательств имущество переходит в собственность Общества свободных от прав третьих лиц, при условии оплаты выкупной стоимости.

Объектов основных средств, не подлежащих амортизации, у Общества нет.

3.2 Финансовые вложения

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода финансовых вложений представлено в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений»

3.3 Запасы

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода материально – производственных запасов представлено в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 4.1. «Наличие и движение запасов».

Информация о наличии и движении товарно-материальных ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении Общества отражается Обществом на за балансовых счетах в соответствии с требованиями Российского законодательства.

Информация о ТМЦ, учитываемых на забалансовых счетах

тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| Группа учета ТМЦ | Стоимость на 31.12.2020 | Стоимость на 31.12.2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Инвентарь, хозяйственные принадлежности, в эксплуатации | 1 238 | 393 |

3.4 Дебиторская и кредиторская задолженности

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода дебиторской и кредиторской задолженности представлено в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

Таблица 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Таблица 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Таблица 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Таблица 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

В состав прочей дебиторской задолженности включены:

тыс. руб.

| Вид задолженности | Стоимость на 31.12.2020 | Стоимость на 31.12.2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Прочая дебиторская задолженность, в т.ч.: | 27 111 | 10 205 |
| Расчеты по страхованию имущества (76.01 сч.) | 86 | |
| Расчеты по другим доходам (76.03 сч.) | 22 845 | 2 784 |
| Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (76.05 сч.) | 1 054 | 4 046 |
| Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (76.06 сч.) | 873 | 478 |
| Расчеты по аренде (76.07 сч.) | 17 | 17 |
| Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (76.09 сч.) | 842 | 1 487 |
| Расчеты по страхованию ДДУ (76.48 сч.) | 28 | 28 |
| Расчеты по договорам права требования (76.51 сч.) | 1 360 | 1 360 |
| Расчеты с персоналом по оплате труда (70 сч.) | 1 | |
| Расчеты с дочерними обществами (78 сч.) | 5 | 5 |

В состав прочей кредиторской задолженности включены:

тыс. руб.

| Вид задолженности | Стоимость на 31.12.2020 | Стоимость на 31.12.2019 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | |

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| | | |
|---|-------------|------------|
| Прочая кредиторская задолженность, в т.ч.: | 1955 | 651 |
| Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (76.06 сч.) | 6 | 7 |
| Расчеты по аренде (76.07 сч.) | 1775 | 489 |
| Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (76.09 сч.) | 174 | 155 |

3.5 Прочие активы

В состав прочих активов входят:

| Наименование показателя | тыс. руб. | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| | стоимость на 31.12.2020 г. | стоимость на 31.12.2019 г. |
| Прочие оборотные активы в т.ч. | 481 | 263 |
| Программное обеспечение | 179 | 90 |
| Страхование | | 92 |
| НДС по арендным обязательствам | 296 | 81 |
| Прочие | 6 | |
| Прочие внеоборотные активы в т.ч.: | 144 | 171 |
| Программное обеспечение | 144 | 171 |

4. Движение денежных средств и эквивалентов

Денежные средства включают:

| | тыс. руб. | | |
|--|-----------|---------|---------|
| | 2019 г. | 2019 г. | 2018 г. |
| Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках | 609 121 | 767 435 | 97 570 |
| Депозитные вклады (краткосрочные) | | 186 000 | 25 757 |
| Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса | 609 121 | 953 435 | 123 327 |

У Общества не имеется денежных средств и их эквивалентов, которые по состоянию на 31.12.2020 г. недоступны для использования.

В 2020 году Обществом заключен договор кредитной линии с АО «Акционерный банк «РОССИЯ» от 04.09.2020 № 00.19-6/01/002/20, лимит кредитной линии составляет 226 000 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 неиспользованный остаток составляет 226 000 тыс. руб.

5. Чистые активы Общества

Стоимость чистых активов рассчитана в соответствии с Приказом МФ РФ от 28.08.2014 г. № 84н, которая определяется как разность между величиной активов и обязательств, за исключением доходов будущих периодов.

| Наименование показателя | код строки бухгалтерского баланса | тыс. руб. | | |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | на 31 декабря 2020 г. | на 31 декабря 2019 г. | на 31 декабря 2018 г. |
| Активы | 1600 | 2 449 803 | 1 543 007 | 1 043 800 |

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| | | | | |
|-------------------------|-------------|-----------|-----------|---------|
| Обязательства | 1400 + 1700 | 5 972 | 79 287 | 284 816 |
| Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| Чистые активы | | 2 443 831 | 1 463 720 | 758 984 |

6. Информация о доходах и расходах организации

6.1 Расшифровка доходов по обычным видам деятельности

| Наименование | тыс. руб. | |
|--|----------------|----------------|
| | 2020 год | 2019 год |
| Выручка от реализации товаров, работ, услуг (по видам деятельности) | | |
| выручка от реализации закладных | 8 790 | 269 375 |
| выручка от услуг собственного производства (выручка от оказанных услуг) | 5 515 | 4 534 |
| выручка от реализации квартир и нежилой недвижимости | 87 222 | 48 190 |
| выручка по полученным процентам по ипотечным займам | 13 779 | 24 981 |
| выручка от сдачи недвижимости в аренду | 6 888 | 5 126 |
| Выручка от передачи квартир по договорам ДДУ | 0 | 104 730 |
| Итого | 122 194 | 456 936 |

6.2 Расшифровка расходов по обычным видам деятельности

Расшифровка себестоимости продаж по видам деятельности:

| Наименование | тыс. руб. | |
|---|---------------|----------------|
| | за 2020 г. | за 2019 г. |
| Выполнение работ, оказание услуг | 31 907 | 31 211 |
| Реализации квартир и нежилой недвижимости | 53 355 | 45 340 |
| Реализации закладных | 8 642 | 267 714 |
| Итого | 93 905 | 344 265 |

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках Таблица №6 «Затраты на производство».

Расшифровка Управленческих расходов:

| Статьи затрат | тыс. руб. | |
|----------------|------------|------------|
| | за 2020 г. | за 2019 г. |
| Аренда | 2 848 | 3 128 |
| Прочие затраты | 10 220 | 6 544 |

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Расходы на оплату труда | 9 514 | 10 826 |
| Отчисления на страховые взносы | 2 793 | 2 891 |
| Материальные затраты | 765 | 573 |
| Амортизация | 577 | 1 121 |
| Итого | 26 718 | 25 083 |

Доля управленческих расходов в общей структуре расходов Общества составляет:
за 2020 год – 21%, за 2019 год – 6%.

Расшифровка Коммерческих расходов:

| Статьи затрат | за 2020 г. | за 2019 г. |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Прочие затраты | 1 899 | 2 644 |
| Расходы на оплату труда | 1 949 | 1 445 |
| Отчисления на страховые взносы | 359 | 123 |
| Материальные затраты | 140 | 27 |
| Итого | 4 348 | 4 239 |

6.3 Прочие доходы и расходы

| Прочие доходы | за 2020 г. | за 2019 г. |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Госпошлина | 201 | 441 |
| Штрафы, пени, неустойки | 511 | 1 441 |
| Прочие доходы | 2 907 | 570 |
| Итого | 3 619 | 2 452 |

| Прочие расходы | за 2020 г. | за 2019 г. |
|--|--------------|---------------|
| Отчисления в оценочные резервы (резерв по сомнительным долгам) | 5 746 | 29 141 |
| Госпошлина | 1 206 | 763 |
| Убытки прошлых лет, признанные в отчетном году | 12 | 369 |
| Страхование | 0 | 2 528 |
| Прочие расходы | 2 474 | 5 429 |
| Услуги банков | 174 | 300 |
| Итого | 9 612 | 38 530 |

Сумма процентов к получению 2020 г. составила – 54 598 тыс. руб., что отражено по статье «Проценты к получению» стр.2320 Отчета о финансовых результатах.

| Проценты к получению | за 2020 г. | за 2019 г. |
|----------------------|------------|------------|
|----------------------|------------|------------|

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Проценты по депозиту и размещению денежных средств в виде неснижаемого остатка | 33 781 | 28 224 |
| Проценты по займам выданным сотрудникам Общества | 518 | 1 237 |
| Проценты по выданным займам юридическим лицам | 20 299 | 883 |
| Итого | 54 598 | 30 344 |

7. Оценочные обязательства

Информация о величине, по которой оценочное обязательство отражено в бухгалтерском балансе организации, на начало и конец отчетного периода, о сумме оценочного обязательства, признанного и списанного в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности; а также списанной в связи с избыточностью или прекращением выполнения условий признания оценочного обязательства в отчетном периоде; информация об увеличении величины оценочного обязательства в связи с ростом его приведенной стоимости за отчетный период представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках: Таблица 7. «Оценочные обязательства».

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение оценочных обязательств, в течение отчетного периода представлено в Приложениях к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Таблица 7 «Оценочные обязательства».

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2020 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2020 г. будет использован в течении 9 месяцев 2021 г. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31.12.2020 г.

По данным инвентаризации расчетов, по состоянию на 31.12.2020 г., выявлена сомнительная задолженность, в результате Обществом сформирован резерв по сомнительной задолженности:

тыс. руб.

| Контрагент/договор | Сумма резерва по сомнительной задолженности на 31.12.19 | Сумма резерва по сомнительной задолженности на 31.12.20 |
|---|---|---|
| АКДикс | 6 993 | 6 993 |
| Договор подряда № 27-05-16 от 27.05.2016 г. | 6 993 | 6 993 |
| Дударенко А.В. | 1 276 | 1 477 |
| Договор займа № ДЗ/99/12 от 07.06.2012 г. | 1 276 | 1 477 |
| Квадрат | 6 983 | |
| Договор займа № 3-09-02/12 от 10.09.2012 г. | 6 983 | |
| КОНСТАНТА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО | | 1 050 |

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| Контрагент/договор | Сумма резерва по сомнительной задолженности на 31.12.19 | Сумма резерва по сомнительной задолженности на 31.12.20 |
|---|---|---|
| Цессия от 05.11.2020 г. | | 1 050 |
| Мирзоян Гарик Ашотович | | 562 |
| Договор займа № ДЗ/133/18 от 22.06.2018 г. | | 562 |
| Морошкина Татьяна Валентиновна | | 435 |
| Договор займа № ДЗ/174/14 от 29.12.2014 | | 435 |
| ПортЖилСтрой | 82 322 | 82 322 |
| Договор займа № 3-18/06/15 от 18.06.2015 г. | 8 348 | 8 348 |
| Договор займа № 3-21/04/14 от 21.04.2014 г. | 24 083 | 24 083 |
| Договор займа №3-20/09/13 от 20.09.2013 г. | 48 583 | 48 583 |
| Договор займа №3-28/02/14 от 28.02.2014 г. | 1 307 | 1 307 |
| РСЗ | 31 095 | 31 095 |
| Договор подряда от 21.09.2015 г. | 31 095 | 31 095 |
| Рындин А.А. | 716 | 1218 |
| Договор займа № ДЗ/113/18 от 01.06.2018 г. | 716 | 1218 |
| Савельева М.Д. | 1 142 | 1 686 |
| Договор займа № ДЗ/233/17 от 28.11.2017 г. | 1 142 | 1 686 |
| Титан | 34 027 | |
| ДДУ № 04-НП/2015 от 10.03.2015г. (314,66 м2) | 10 604 | |
| ДДУ № 05-НП/2015 от 10.03.2015г. (161,12 м2) | 5 436 | |
| ДДУ № 06-НП/2015 от 10.03.2015г. (257,18 м2) | 8 673 | |
| ДДУ № 07-НП/2015 от 10.03.2015г. (219,64 м2) | 7 402 | |
| Определение суда по делу А56-29955/2017 | 1 912 | |
| Третьяков Игорь Александрович | | 598 |
| Договор займа № ДЗ/7/18 от 29.01.2018 г. | | 598 |
| УК ЭКСА ООО | 1 521 | 1 521 |
| Договор купли-продажи нежилого помещения | 1 493 | 1 493 |
| Договор аренды от 01.04.2017 г. | 28 | 28 |
| Физические лица прочие | | 33 |
| Филиппова Кристина Павловна | | 188 |
| Договор займа ЗФЛ-21-05/2018 от 21.05.2018 (9%) | | 133 |
| ЗФЛ-12-05/2017 от 12.05.2017_9% | | 55 |
| Итого | 166 075 | 129 178 |

Определением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.07.2020

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

г. по делу №А56-75166/2019 о признании несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация внедрения аграрного домостроения и развития агротехнологий» (ООО «КВАДРАТ» ИНН 4707028174, ОГРН 1084707001708), завершено конкурсное производство. Инспекцией МИФНС №15 по Санкт-Петербургу, внесена запись от 02.09.2020 г. о прекращении деятельности ООО «КВАДРАТ», в связи с его ликвидацией.

Определением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.06.2020 г. по делу №А56-45618/2017 о признании несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью «ТИТАН» (ООО «ТИТАН» ИНН 4720032846, ОГРН 1104720000880), завершено конкурсное производство. Инспекцией ФНС по Выборгскому району Ленинградской области, внесена запись от 03.12.2020 г. о прекращении деятельности ООО «ТИТАН», в связи с его ликвидацией.

8. Расчеты по налогу на прибыль

Налоговый учет Обществом ведется в соответствии с ПБУ 18/02. Налоговые активы возникают в случае несовпадения по времени момента признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

Применяемы Обществом налоговые ставки по налогу на прибыль:

3% - федеральный бюджет;

17% - бюджет субъектов РФ.

Отражение налоговых активов и обязательств в отчете о финансовых результатах:

тыс. руб.

| | за 2020 г. | за 2019 г. |
|---|------------|------------|
| Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль | 9 166 | 15 523 |
| Постоянные разницы отчетного периода, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, в т.ч.: | 1 550 | 6 611 |
| <i>выплаты работникам</i> | | 17 |
| <i>не предъявленный НДС к вычету</i> | 5 | 2 |
| <i>оценочное обязательство по сомнительной задолженности</i> | 1 149 | 5 828 |
| <i>прочие</i> | 396 | 764 |
| Временные разницы отчетного периода, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль | -164 | -59 |
| налог на прибыль | 10 552 | 22 075 |

9. Информация о связанных сторонах

Состав Наблюдательного Совета Общества:

| № п/п | ФИО Члена НС | Краткие биографические данные | Доля принадлежащих акций | Дата избрания членом | Дата прекращения полномочий |
|-------|--------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------|
| | | | | | |

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| № п/п | ФИО Члена НС | Краткие биографические данные | Доля принадлежащих акций | Дата избрания членом | Дата прекращения полномочий |
|----------|----------------------------------|---|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Москвин Михаил Иванович | 1968 года рождения; образование высшее; должность: заместитель председателя Правительства по строительству Ленинградской области по строительству | 0% | 28.06.2019 | по настоящее время |
| 2 | Панкратьев Константин Юрьевич | 1975 года рождения; образование высшее; должность: Председатель комитета по строительству Ленинградской области | 0% | 28.06.2019 | по настоящее время |
| 3 | Зинченко Олег Евгеньевич | 1963 года рождения; образование высшее; должность: первый заместитель председателя Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом | 0% | 28.06.2019 | 18.02.2021 |
| 4 | Шалыгин Сергей Владимирович | 1973 года рождения; образование высшее; должность: Первый заместитель председателя комитета по строительству Ленинградской области | 0% | 28.06.2019 | по настоящее время |
| 5 | Паршин Виталий Валентинович | 1969 года рождения; образование высшее; должность: Заместитель председателя комитета по строительству Ленинградской области | 0% | 28.06.2019 | по настоящее время |
| 6 | Дружинин Дмитрий Валерьевич | 1976 года рождения; образование высшее; должность: Начальник департамента | 0% | 28.06.2019 | по настоящее время |

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| № п/п | ФИО Члена НС | Краткие биографические данные | Доля принадлежащих акций | Дата избрания членом | Дата прекращения полномочий |
|-------|-------------------------------|---|--------------------------|----------------------|-----------------------------|
| | | Комитета финансов Ленинградской области | | | |
| 7 | Кумышева Лиана Руслановна | 1982 года рождения; образование высшее; должность: Начальник сектора комитета по строительству Ленинградской области | 0% | 28.06.2019 | по настоящее время |
| 8 | Чернышева Анна Александровна | 1985 года рождения; образование высшее; должность: Начальник сектора комитета по строительству Ленинградской области | 0% | 28.06.2019 | по настоящее время |
| 9 | Пункина Лариса Максимовна | 1952 года рождения; образование высшее; должность: Заместитель Председателя постоянной комиссии по бюджету и налогам Законодательного собрания Ленинградской области | 0% | 28.06.2019 | по настоящее время |
| 10 | Приказнова Лариса Геннадьевна | 1964 года рождения; образование высшее; должность: Заместитель Председателя Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом | 0% | 18.02.2021 | по настоящее время |

Выплаты Наблюдательному Совету не производились.

Единственный акционер:

Ленинградский Областной Комитет по Управлению государственным Имуществом. Доля принадлежащих акций – 100%.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| Наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны | ИНН | Доля владения | Характер отношений |
|---|------------|---------------|--------------------|
| Участники Общества | | | |
| Ленинградский Областной Комитет по Управлению государственным Имуществом | 4700000483 | 100% | |
| Дочерние Общества | | | |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1" | 4705080620 | 49% | влияние |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 2" | 4705080676 | 49% | влияние |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 3" | 4705084448 | 49% | влияние |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 4" | 4705080740 | 49% | влияние |
| ООО "ТЕХЗАКАЗЧИК ЛО" | 4705080411 | 49% | влияние |
| ООО "УП" | 4705080186 | 99,9% | контроль |
| ООО "ПК" | 4707042919 | 99,9% | контроль |
| Прочие связанные стороны | | | |
| ЖСК "ОХТИНСКИЙ" | 7813297216 | 0,0% | |

Форма расчетов со связанными сторонами – денежная.

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая денежные потоки между Обществом и его зависимыми сторонами:

тыс. руб.

| Операции | 2020 г. | 2019 г. |
|---|----------------|----------------|
| Продажа товаров, работ, услуг | 1 588 | 582 |
| Предоставление в аренду имущества | | |
| - зависимое Общество | | |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1" | 60 | 37 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 2" | 60 | 37 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 3" | 97 | 7 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 4" | 60 | 37 |
| ООО "ТЕХЗАКАЗЧИК ЛО" | 120 | 43 |
| ООО "УП" | 1 177 | 421 |
| ООО "ПК" | 3 | 421 |
| - прочие связанные стороны | | |
| ЖСК "ОХТИНСКИЙ" | 11 | |
| Процентные доходы по займам выданным | 15 791 | 834 |
| - зависимое Общество | | |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1" | 10 530 | 217 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 2" | 8 | 1 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 3" | 52 | |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 4" | 15 | 3 |
| ООО "ТЕХЗАКАЗЧИК ЛО" | 5 009 | 520 |
| ООО "УП" | 175 | 93 |
| ООО "ПК" | 2 | 421 |
| Получено денежных средств | 945 010 | 649 255 |

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| Операции | 2020 г. | 2019 г. |
|--|------------------|---------------|
| - участник Общества | | |
| Ленинградский Областной Комитет по Управлению государственным Имуществом | 945 000 | 649 255 |
| - прочие связанные стороны | | |
| ЖСК "ОХТИНСКИЙ" | 10 | |
| Направлено денежных средств | 1 152 770 | 60 056 |
| - зависимое Общество | | |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1" | 908 640 | 15 860 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 2" | 190 | 40 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 3" | 3 586 | 200 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 4" | 190 | 120 |
| ООО "ТЕХЗАКАЗЧИК ЛО" | 239 964 | 41 436 |
| ООО "УП" | | 2 400 |
| ООО "ПК" | 200 | 421 |

Стоимостные показатели по незавершенным на 31 декабря 2020 г. операциям:

| Операции | 2020 г. | | тыс. руб. 2019 г. |
|---|------------------|----------------------|----------------------|
| | стоимость | сроки завершения | |
| Дебиторская задолженность | 16 899 | | 1 537 |
| - зависимое Общество | | | |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1" | 10 752 | в течение 12 месяцев | 261 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 2" | 15 | в течение 12 месяцев | 46 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 3" | 60 | более 12 месяцев | 8 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 4" | 22 | в течение 12 месяцев | 52 |
| ООО "ТЕХЗАКАЗЧИК ЛО" | 5 539 | более 12 месяцев | 571 |
| ООО "ПК" | 2 | более 12 месяцев | |
| ООО "УП" | 508 | в течение 12 месяцев | 599 |
| - прочие связанные стороны | | | |
| ЖСК "ОХТИНСКИЙ" | 1 | в течение 12 месяцев | |
| Задолженность по полученным займам | 1 207 726 | | 60 083 |
| - зависимое Общество | | | |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1" | 924 500 | в течение 12 месяцев | 15 860 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 2" | 230 | в течение 12 месяцев | 40 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 3" | 3 286 | более 12 месяцев | 200 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 4" | 310 | в течение 12 месяцев | 120 |
| ООО "ТЕХЗАКАЗЧИК ЛО" | 277 400 | более 12 месяцев | 41 463 |
| ООО "ПК" | 200 | более 12 месяцев | |
| ООО "УП" | 1 800 | в течение 12 месяцев | 2 400 |

10. Вознаграждение основному управленческому персоналу

тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

| № п/п | Вознаграждение | форма расчетов | за 2020 г. | за 2019 г. |
|----------|--|-------------------|------------|------------|
| | Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу, в совокупности, в том числе по видам выплат, в т. ч.: | денежная | 2 229 | 1 919 |
| 1 | краткосрочные вознаграждения (оплата труда, отпуск и т.п.) | денежная | 1 776 | 1 523 |
| 2 | страховые взносы | денежная | 453 | 396 |

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора. Размер дополнительных выплат генеральному директору возможны только по решению Наблюдательного Совета Общества. Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу не начислялись. Незавершенные операции по вознаграждению генерального директора по состоянию на 31 декабря 2020 г. – отсутствуют.

тыс. руб.

| | Годовой ФОТ | Среднемесячный размер оплаты труда | Иные вознаграждения | Среднемесячная оплата труда, с учетом иных вознаграждений |
|--|-------------|--|------------------------|--|
| Все работники организации | 17 954 | Общий ФОТ/28/12 | Не предусмотрено | 53 |
| Основной управленческий персонал (ОУП) | 1 776 | Выплаты ОУП/12 | Не предусмотрено | 148 |

тыс. руб.

| | Численность | Годовой ФОТ | Сумма иных вознаграждений |
|--|-------------|----------------|---------------------------|
| Все работники организации | 28 | 17 954 | - |
| 10% от численности с наиболее низкой оплатой труда | 3 | 47 | - |
| 10% от численности с наиболее высокой | 3 | 378 | - |

11. Условные обязательства и условные активы, условные факты хозяйственной деятельности

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода обеспечения обязательств представлено в Приложениях к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках - Таблица 8. Обеспечения обязательств.

Общество выступает залогодержателем по закладным, с правом получения исполнения обязательств, обеспеченного ипотекой. Балансовая стоимость актива, обеспеченных закладными, по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 122 211 тыс. руб.

Обществом заключены договоры купли-продажи объектов недвижимости (квартиры), оплата по которым производится в соответствии с графиком платежей (в рассрочку). Квартира находится в залоге у Общества, до момента полной оплаты стоимости квартиры покупателем. Балансовая

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)**

стоимость дебиторской задолженности по договорам купли-продажи в рассрочку по состоянию на 3.12.2020 г. составляет 54 811 тыс. руб.

Обществом заключен договор поручительства с АО «АБ «РОССИЯ» № 00.19-6/02/015-1/20 от 25 декабря 2020 г. за исполнение ООО «СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1» (ИНН 4705080620) по кредитному договору № 00.19-6/01/015/20 (невозобновляемая кредитная линия) от 25 декабря 2020 г., на цели: проектное финансирование инвестиционного строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, гп Гатчина, ул. Красных Военлетов, уч.10, КН ЗУ: 47:25:0107015:23. Настоящий договор действует по 31 декабря 2024 г. включительно.

В случае неисполнения ООО «СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1» обязательств по возврату кредита, Общество погашает задолженность по кредиту, обеспеченного договором поручительства и задолженность по процентам за пользование кредитом, исходя из ставки, указанной в договоре. Обязательство, обеспеченного поручительством, составляет 387 695 тыс. руб.

Обществу не известно о каких-либо непредъявленных претензиях и возможных к предъявлению санкциях за период с 1 января 2021 года по настоящее время, в которых принимало участие Общество и которые могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность.

12. События, произошедшие после отчетной даты

В феврале 2021 г. зарегистрировано дочернее Общество ООО «СТРОИТЕЛЬ-47», с долей участия Общества в размере 49%.

В период с 01.01.2021 г. по 19.03.2021 г. Обществом выплачены заемные денежные средства:

| Направлено денежных средств | 90 677 |
|------------------------------------|---------------|
| - зависимое Общество | |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1" | 16 000 |
| ООО "СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 3" | 460 |
| ООО "СТРОИТЕЛЬ-47" | 200 |
| ООО "ТЕХЗАКАЗЧИК ЛО" | 74 017 |

Обществом заключены договоры поручительства:

- договор поручительства перед АО «АБ «РОССИЯ» от 29 января 2021 г. за исполнение ООО «СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1» (ИНН 4705080620) по кредитному договору на цели: проектное финансирование инвестиционного строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Дружнотгорское городское поселение, г.п. Дружная горка, ул. Введенского, уч.7, КН ЗУ 47:23:1001001:322. Обязательство, обеспеченного поручительством, составляет 86 000 000 (Восемьдесят шесть миллионов) рублей 00 копеек.
- договор поручительства перед АО «АБ «РОССИЯ» от 15 февраля 2021 г. за исполнение ООО «СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1» (ИНН 4705080620) по кредитному договору на цели: проектное финансирование инвестиционного строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Ефимовское городское поселение, г.п. Ефимовский, ул. Гагарина, участок №6, КН ЗУ 47:18:0248001:4062. Обязательство, обеспеченного поручительством, составляет 90 100 000 (Девяносто миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.
- договор поручительства перед АО «АБ «РОССИЯ» 10 марта 2021 г. за исполнение ООО «СПЕЦАСТРОЙЩИК ЛО 1» (ИНН 4705080620) по кредитному договору на цели:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)

проектное финансирование инвестиционного строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Подпорожский район, Подпорожское ГП, г. Подпорожье, пр. Кирова, д.25, КН ЗУ 47:05:0104006:644. Обязательство, обеспеченного поручительством, составляет 242 422 000 (Двести сорок два миллиона четыреста двадцать две тысячи) рублей 00 копеек.

Факты хозяйственной деятельности, которые могут оказать влияние или оказали влияние на финансовое состояние, движении денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за 2020 год отсутствуют.

13. Информация по прекращаемой деятельности

В 2020 году Общество не принимало решений о прекращении, приостановлении деятельности организации как в целом так и частично. В бухгалтерской отчетности не раскрывается информация о прекращаемой деятельности в соответствии с ПБУ 16/02.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно.

Ограничительные меры, наложенные в связи со вспышкой вирусной инфекции (коронавирус COVID-19), не оказали негативного влияния на деятельность Общества за 2020 год. Организация продолжала работу в удаленном режиме во время карантина.

Общество не имеет намерений прекращения или существенного сокращения деятельности.

14. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2020 году Общество не находилось под влиянием чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности и не имеет последствий влияния таких фактов.

15. Риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Общества осуществляется в рамках системы управления и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Сложившаяся экономическая и политическая ситуация может привести к ряду негативных последствий для финансово-хозяйственной деятельности организации в 2020 году. Реализация любого из описанных ниже рисков может негативно отразиться на деятельности Общества и, в конечном счете, может оказать негативное влияние на величину денежного потока. Учитывая вероятностный характер рисков, а также внешнюю по отношению к Обществу природу большинства из них, Общество не может в полной мере гарантировать, что мероприятия, направленные на управление рисками, сведут их негативное влияние к нулю. Таким образом, Общество информирует пользователей отчетности о присутствии в ее деятельности ряда обстоятельств, описанных ниже, которые с некоторой вероятностью могут ухудшить показатели ее деятельности. Руководство Общества будет принимать все возможные меры по мониторингу и

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛенОблАИЖК» за 2020 год (ИНН 4707022630)
предотвращению этих событий, а в случае их наступления – меры по скорейшей ликвидации последствий с наименьшим ущербом для Общества.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Общество осуществляет оперативный мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в правоприменении действующих законодательных положений, для минимизации рисков, связанных с подобными изменениями.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Российской Федерации.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества исполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их погашения.

Общество осуществляет контроль над риском недостатка денежных средств путем детального бюджетирования и планирования текущей ликвидности на регулярной основе.

Информация об Обществе приводится на официальном сайте <http://ipoteka-lo.ru/>.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Е.А. Рафаленок

Н.А. Никифорова

«19» марта 2021 г.