

**ПОЯСНЕНИЯ (ПРИЛОЖЕНИЕ) К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГЕНТСТВО ПО РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ИПОТЕКИ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ"
за 2022 год.**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ООО "Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области".

Юридический адрес: Астраханская область, г. Астрахань.

Расположено: 414040 г. Астрахань, ул. Красная Набережная, дом 13, помещение 3.

ИНН 3000004226 КПП 300001001

ОГРН 1223000005524

16.12.2022 года на основании распоряжения Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №156 от 24.08.2022г Акционерное общество «Ипотечное агентство Астраханской области» реорганизовано в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области». ООО «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области» является правопреемником при реорганизации АО «Ипотечное агентство Астраханской области».

Запись об изменении сведений о юридическом лице, содержащихся в ЕГРЮЛ внесена 16.12.2022г.

Устав ООО «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области» утверждён распоряжением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №156 от 24.08.2022г.

Основной вид деятельности организации:

- Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества.

Дополнительные виды деятельности:

- Деятельность по чистке и уборке прочая, не включенная в другие группировки;
- Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая;
- Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта;
- Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Разборка и снос прочих сооружений;
- Разборка и снос участков автомобильных дорог;
- Подготовка строительной площадки;
- Разборка и снос зданий;
- Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;
- Производство дноочистительных, дноуглубительных и берегоукрепительных работ;
- Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями;

- Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотделения, газоснабжения;
- Строительство автомобильных дорог и автомагистралей;
- Разработка строительных проектов;
- Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки;
- Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки;
- Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Вложения в ценные бумаги;
- Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки;
- Строительство жилых и нежилых зданий;

Учредителем Общества является Министерство имущественных и градостроительных отношений Астраханской области.

Бенефициаров нет.

Среднегодовая численность за 2022 год составила 8 человек.

Функции единоличного исполнительного органа организации исполняет генеральный директор Бондарев Антон Владимирович.

Размер вознаграждения генерального директора установлен заключенным трудовым договором. Генеральному директору выплачивается только вознаграждение в виде оплаты труда. Иных выплат нет. Задолженности нет.

Управленческому персоналу выплачивается только вознаграждение в виде оплаты труда. Иных выплат нет. Задолженности по выплатам нет.

Выплаты дивидендов в отчетном периоде не производилось. Нераспределенную прибыль полученную Обществом за 2021 год в сумме 415 564 - 00 рублей на основании Распоряжения Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №568 от 10.06.2022 года, распределили следующим образом:

- 207 782 - 00 рублей направили на покрытие убытков прошлых лет;
- 20 778 - 00 рублей направили на формирование резервного фонда Общества;
- 187 004 - 00 рублей направили на формирование фонда социального развития Общества.

Лица ответственные за корпоративное управление Общества несут ответственность за надзор и за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области».

Функции контролирующих органов выполняет ревизионная комиссия общества в следующем составе:

- Бикбаева Жанна Жумажановна – начальник отдела государственных инвестиций министерства экономического развития Астраханской области;

- Афанасьев Михаил Иванович – начальник департамента строительства министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области.

1.2. Основные положения учетной политики

Учетная политика утверждена приказом директора от 29.12.2021 года № 14-ОД. Основными средствами, учитываемыми на балансе и подлежащими амортизации, является имущество организации стоимостью свыше 40 тыс. руб. Выручка от продаж определяется методом начислений. Фактические расходы, связанные с приобретением и реализацией, а так же на предпродажную подготовку по объектам недвижимости для перепродажи увеличивают себестоимость объекта. Оценка финансовых вложений при их выбытии (продажа закладных) определяется с учетом первоначальной стоимости каждой единицы с начислением процентов на момент выбытия (продажи). К прямым расходам относятся - стоимость проданных закладных и стоимость проданных объектов недвижимости. Расходами, связанными с приобретением ценных бумаг (выкуп закладной), признаются первоначальная стоимость плюс проценты, причитающиеся банку продавцу.

1.3. Настоящие пояснения являются составным элементом бухгалтерской отчетности на основании пункта 5 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999.

1.4. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности Федерального закона от 06.12.2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и с соблюдением всех ПБУ,

1.5. Обществом выпущено 60 000 штук акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая, все оплачены. Единственным учредителем Общества является Министерство имущественных и градостроительных отношений Астраханской области. 16.12.2022 года распоряжением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №156 от 24.08.2022г. Акционерное общество «Ипотечное агентство Астраханской области» реорганизовано в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области», и в соответствии с распоряжением 60 000 акций общества номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая, обменяна на 100% номинальную стоимость.

1.6. Сроки полезного использования основных средств устанавливаются организацией в целях бухгалтерского учета в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002.

1.7. Организацией применяется линейный способ начисления амортизации.

1.8. Нематериальных активов в организации не имеется.

1.9. В отчетном периоде объектов основных средств и нематериальных активов, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, не имелось.

1.10. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в отчетном периоде отсутствуют.

1.11 Сомнительных долгов в отчетном периоде нет.

1.12. Пандемия и режим самоизоляции в отчетном периоде не оказали значительного отрицательного влияния на деятельность организации.

1.13. Изменение геополитической обстановки в мире после 24 февраля 2022 года не оказали влияния на финансовое состояние, результаты деятельности и составление бухгалтерской отчетности Общества.

В отчетном периоде организация осуществляла свою деятельность в части выдачи займов физическим лицам, рефинансирования закладных, покупки недвижимости для перепродажи, подготовке недвижимости к продаже, а также консультационные юридические услуги и услуги андеррайтинга.

По итогам 2022 года организация получила прибыль в размере 2 763 тыс. руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности, который подразумевает, что Общество способно реализовать свои аспекты и погасить свои обязательства в ходе нормальной хозяйственной деятельности в обозримом будущем.

2. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

В бухгалтерский баланс включены числовые показатели в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин.

I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1. По состоянию на 31.12.2022 года основные средства, приобретенные организацией до 2013 года, полностью амортизированы.

В октября 2022 года организация приобрела объект недвижимости, затраты на приобретение которого аккумулируются по счету «Незавершенные капитальные вложения». На дату составления отчетности сумма затрат составила 10 238 тыс. руб. (стр. 1150).

Организация не имеет собственного офисного помещения, поэтому в проверяемом периоде организация арендует нежилое помещение по договорам аренды и субаренды. Стоимость арендной платы за 2022 год составила 746 тыс. руб.

2. Стоимость финансовых вложений составила 33 533 тыс. руб. (стр. 1170). В бухгалтерском балансе отражена стоимость долгосрочных финансовых вложений на отчетную дату - остаток финансовых вложений в виде ипотечных займов физическим лицам.

По финансовым вложениям отчетного периода текущая рыночная стоимость не определяется. К ним относятся ценные бумаги - закладные физических лиц по договорам ипотечных займов организации. Их стоимость определяется, исходя из первоначальной стоимости каждой единицы. На начало 2022 года остатки таких финансовых вложений составили 16 224 тыс. руб., за год было выдано займов на сумму 156 450 тыс.руб., погашено займов - на сумму 139 141 тыс. руб., остаток на конец года составил 33 533 тыс. руб.

Снижение стоимости финансовых вложений в отчетном периоде отсутствует.

3. Отложенные налоговые активы (остаток условного налога на прибыль) составляют 497 тыс. руб. (стр. 1180).

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1. Стоимость запасов составила 5 253 тыс. руб. (стр. 1210), стоимость товаров для перепродажи (недвижимость).

отчетную дату отражена в сумме 6 000 тыс. руб. и состоит из авансовых платежей поставщикам в сумме 240 тыс. руб., переплаты по налогам в сумме 410 тыс. руб., задолженности заказчиков в сумме 2 612 тыс. руб., задолженности по прочим операциям в сумме 2 738 тыс. руб. Долгосрочная задолженность отсутствует.

3. Денежные средства и денежные эквиваленты в кассе и на счетах в банках отражаются по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Суммы открытых кредитных линий отсутствуют.

Информация о денежных средствах организации:

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2022	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020
Денежные средства в кассе	—	—	—
Денежные средства на банковских счетах в рублях	5 043-00	7 906-00	664-00
Итого	5 043-00	7 906-00	664-00

4. Прочие оборотные активы составили 278 тыс. руб. (стр. 1260).

III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

1. Уставный капитал составляет 60 000 тыс. руб. (стр. 1310).

2. Резервный капитал составляет 40 тыс. руб. (стр. 1360), резервный фонд создан в соответствии с законодательством;

3. Нераспределенная прибыль по итогам отчетного периода составляет 350 тыс. руб. (стр. 1370), в том числе:

- 1) прибыль текущего отчетного периода в сумме - 2 763 тыс. руб.;
- 2) убыток предыдущего отчетного периода в сумме -2 819 тыс. руб.;
- 3) резервные фонды, созданные в соответствии с учредительными документами организации в сумме 406 тыс. руб., а именно:
 - фонд потребления, на конец отчетного периода составляет 330 тыс. руб.;
 - фонд социального развития, на конец отчетного периода составляет 76 тыс. руб.;
 - инновационный фонд, на конец отчетного периода составляет 0 руб.

IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

1. Отложенные налоговые обязательства составили 10 тыс. руб. (стр.1420)

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

1. Сумма кредиторской задолженности составила 355 тыс. руб. (стр.1520). Краткосрочная кредиторская задолженность состоит из задолженности поставщикам в сумме 30 тыс. руб., задолженности по налогам и сборам в сумме 324 тыс. руб., задолженности по прочим операциям в сумме 1 тыс. руб. Долгосрочная задолженность отсутствует.

2. Оценочные налоговые обязательства составили 87 тыс. руб. (стр. 1540).

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» - 588 тыс. руб.

На забалансовом счете 007 «Сведения по списанным в убыток безнадежным долгам контрагентов, получивших услуги или товар от предприятия, в течение 5-и лет после истечения срока исковой давности» - 2 тыс. руб.

На забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» - 76 500 тыс. руб. (общая сумма обеспечения по закладным, находящимся на балансе организации).

3. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

1. В соответствии с принятой учетной политикой, в составе доходов от обычных видов деятельности в отчетном периоде признаны следующие доходы (стр. 2110):

- 1.1. Доход от перепродажи недвижимости в сумме 27 426 тыс. руб.;
- 1.2. Доход от услуг по агентским договорам по ипотечному кредитованию составил 7 090 тыс. руб.;

2. Остальные доходы организации являются прочими поступлениями в соответствии с п.4 ПБУ «Доходы организаций» (стр. 2320), такие как:

- 2.1. Доход в виде процентов, уплачиваемых заемщиками по закладным, находящимся на балансе организации на сумму 3 196 тыс. руб.
- 2.2. Доход от процентов банка на сумму 140 тыс. руб.;
- 2.3. Прочие доходы (стр.2340) в сумме 7 тыс. руб.

В отчетном периоде выручка не денежными средствами не оплачивалась. В отчетном периоде предприятие не получало доходов, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет прибылей и убытков.

Итого доходов в отчетном периоде - 37 859 тыс. руб.

3. В отчетном периоде организация имела следующую структуру затрат на производство:

3.1. Себестоимость продаж (стр. 2120) составляет 24 957 тыс. руб., в том числе:

- Себестоимость объектов недвижимости в сумме 24 957 тыс. руб.;

3.2. Управленческие расходы (стр.2220) состоят из общехозяйственных расходов на содержание организации в сумме 6 795 тыс. руб., в том числе:

расходы на приобретение материалов	
и услуг	- 2 734 тыс. руб.
амортизация	- 0 тыс. руб.
заработная плата работников	- 3 026 тыс. руб.
начисления на заработную плату	- 966 тыс. руб.
прочие расходы	- 69 тыс. руб.

3.3. Коммерческие расходы (стр. 2210) состоят из налога на имущество организации в сумме 713 тыс. руб.;

3.4. Прочие расходы организации (стр. 2350) в сумме 1 792 тыс. руб. в том числе расходы на оплату услуг банка в сумме 1 150 тыс. руб.,

Итого расходов в отчетном периоде –
34 257 тыс. руб.

4. Прибыль до налогообложения (стр. 2300) составляет 3 602 тыс. руб.

5. Налог на прибыль (стр. 2410) равен 828 тыс. руб., в том числе

Текущий налог на прибыль (стр.2411) в сумме 422 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль (стр.2412) в сумме 406 тыс. руб.

6. Постоянные налоговые обязательства и активы в отчетном периоде сформированы не были, так как в учете операции по ним отсутствуют.

7. Прочее (стр. 2460) минус 11 тыс. руб.

8. Чистая прибыль (стр. 2400) составила 2 763 тыс. руб.

4. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В отчетном периоде Общество и Министерство имущественных и градостроительных отношений Астраханской области являются взаимосвязанными в части полной подотчетности и контроля (100% вклад в УК). За весь отчетный период провели 12 сделок купли-продажи недвижимого имущества через аукцион на общую сумму 16 702 тыс. руб.

Бондарев Антон Владимирович согласно Распоряжению Агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области №1099 от 26.10.2021 г. и на основании распоряжения Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №156 от 24.08.2022г. является единоличным исполнительным органом и занимает должность генерального директора по настоящее время. Вознаграждение генерального директора за отчетный период составило 580 тыс. рублей, в том числе налог на доходы физических лиц 74 тыс. рублей.

6. ИНФОРМАЦИЯ О СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчетном периоде совместная деятельность Общества с другими организациями отсутствует.

7. УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчетном периоде судебные тяжбы у организации в арбитражных судах и судах общей юрисдикции имелись в наличии, на конец отчетного периода судебные разбирательства завершены.

8. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

В бухгалтерском учете в течение отчетного периода организацией формировалось и учитывалось оценочное обязательство связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, которое состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на оплату отпусков работникам начислено в размере 240 тыс. руб. По итогам 2022 года оценочное обязательство в размере 227 тыс. руб.

израсходовано и списано на затраты, остаток в сумме 87 тыс. руб. перенесен на следующий 2023 год.

По состоянию на 31.12.2022 г. организацией была проведена инвентаризация дебиторской задолженности, сомнительных долгов не обнаружено, резерв по сомнительным долгам в отчетном периоде не создавался.

9. ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

За весь период деятельности организация не получала займов и кредитов.

В отчетный период с банками заключались только текущие договора на депозитное размещение денежных средств и договора на обслуживание расчетных счетов организации.

10. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ

10.1. В части расчетов с покупателями и заказчиками, рыночные риски на конец отчетного периода отсутствуют.

10.2. В части расчетов с поставщиками и подрядчиками, организация, не имея долгосрочной дебиторской задолженности, не оценивает риск погашения ее, как существенный, поскольку признаков, свидетельствующих о возможном неисполнении контрагентами не наблюдается.

10.3. Организация не оценивает риск ликвидности как существенный, поскольку у нее достаточно ликвидных средств для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

10.4. Руководство организации предполагает, что субъект будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет потребности и намерение в ликвидации или прекращении своей деятельности. Руководством разработаны мероприятия по улучшению финансово-экономических показателей организации. В отчетном периоде получена прибыль в сумме 2 763 тыс. руб.

11. ИНФОРМАЦИЯ, СВЯЗАННАЯ С ПРИЗНАННЫМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ И АКТИВАМИ

Организацией имущество в залог юридическим и физическим лицам не передавалось.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



А.В. Бондарев

М.В. Храпова

« 14 » марта 2023 г.