

**Информация,  
сопутствующая к годовой бухгалтерской отчетности  
Акционерного общества «Имущественный комплекс»  
за 2023 год**

**1. Общая информация (сведения об организации)**

1. Акционерное общество «Имущественный комплекс» (АО «ИМКОМ»).
2. Местонахождение: 678960, Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Платона Ойунского, дом 3, корпус 1, офис 1
3. АО «ИМКОМ» создано в соответствии с распоряжениями Комитета земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Администрации Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) от 05.05.2008 г. и от 06.06.2008 г., в результате реорганизации в форме слияния двух акционерных обществ ОАО «Торгово-имущественный комплекс» (ОГРН 10514017461520) и ОАО «Управляющая компания» (ОГРН 1051401730126). В соответствии с Договором о слиянии от 05.06.2008 г. и передаточными актами от 05.06.2008 г. АО «ИМКОМ» стало правопреемником реорганизуемых обществ по всем их правам и обязанностям. Общество зарегистрировано 27 июня 2008 г. в ИФНС России по Нерюнгринскому району Республики Саха (Якутия).  
ОГРН: 1081434001109  
ИНН: 1434036450  
КПП: 143401001
4. Вид деятельности - сдача внаём собственного нежилого недвижимого имущества  
ОКВЭД -68.20.2
5. Среднесписочная численность работников на 31.12.2023 года составляет 18 человек.
6. С 30 июня 2023 года согласно Решению единственного акционера от 30.06.2023 и избран следующий состав Совета директоров АО «ИМКОМ»:  
Председатель Совета директоров:  
✓ Громак Матвей Александрович  
Члены Совета Директоров:  
✓ Пиляй Светлана Григорьевна  
✓ Зотов Лев Алексеевич  
✓ Савельева Татьяна Юрьевна  
✓ Галактионов Евгений Витальевич

## 2. Раскрытие информации об учетной политике организации.

Учетная политика на 2023 год по АО «ИМКОМ» раскрывающая способы ведения бухгалтерского и налогового учета, утверждена приказом от 31 декабря 2015 года № 144. (с учетом изменений, утвержденных приказом от 27 декабря 2022 года № 89). Бухгалтерская отчетность предприятия формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с Федеральным законом РФ от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н. АО «ИМКОМ» не применяет досрочный переход на новую редакцию ПБУ 18/02.

1. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат организации на приобретение, сооружение, за исключением налога на добавленную стоимость. В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, вычислительная техника, оргтехника со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью свыше 40 тыс. руб.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом исходя из первоначальной стоимости основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта. В целях применения главы 25 НК РФ начисление амортизации производится линейным методом.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании постановления Правительства РФ «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 1 января 2002 г. №1

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Резерв расходов на ремонт основных средств не создается.

Существенные затраты на проведение обслуживания объектов основных средств (капитальный ремонт, техосмотр, проверка технического состояния и т.п.), возникающие через определенный временной интервал (более 12 месяцев) в течение срока эксплуатации таких объектов признаются в качестве внеоборотных активов и погашаются в течение предполагаемого срока службы объекта после капитального ремонта.

2. Нематериальные активы на балансе предприятия не числятся.

3. Учет материально-производственных запасов ведется согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов № 5/01», утвержденным приказом Минфина России от 09.06.2001 г. № 44н на счете 10 «Материалы».

Приобретаемые материально-производственные запасы отражаются в учете по учетной цене каждой единицы. В качестве учетной цены принимается договорная цена сырья и материалов, без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение стоимости материальных ценностей». Торгово-закупочные расходы непосредственно включаются в фактическую стоимость материалов. При списании оценка материалов и товаров производится по средней стоимости единицы запасов. Активы со сроком полезного использования, превышающим 12 месяцев и первоначальной стоимостью не более 40 000 руб. включаются в состав МПЗ и учитываются на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, не создается.

4. Выручка от реализации продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации 9/99», утвержденным приказом Минфина России от 06.05.1999 г. №32н.

Выручка от реализации продукции и оказания услуг определяется по моменту отгрузки товаров, выполнения работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

5. Учет расходов от обычных видов деятельности.

Учет расходов осуществляется на счете 20 «Основное производство», 23 «Вспомогательное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы» и формируется и ежемесячно списывается в Дт счета 90 «Продажи»

К общехозяйственным (управленческим) расходам относятся заработная плата управленческого персонала, материальные расходы управленческой службы, амортизация основных средств непроизводственного назначения, содержание помещения офиса и другие расходы по управлению организацией.

6. Расходы будущих периодов.

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам; учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся.

7. Для отражения с 2023 г. операций по единому налоговому платежу использовать к счету 68, субсчет 68.90 «Единый налоговый счет», для отражения операций по страховым взносам, уплачиваемым с 2023г. по единому тарифу, использовать субсчет 69.09 «Страховые взносы по единому тарифу», к счету 69

### 3. Информация об отдельных активах и обязательствах.

#### 3.1. Основные средства.

Первоначальная (восстановительная) стоимость основных средств по состоянию на 01.01.2023 г. – 308 326 тыс. руб.,

износ на 01.01.2023 г. – 94 033 тыс. руб.

Первоначальная (восстановительная) стоимость основных средств на 31.12.2023 г. – 245 058 тыс. руб.,

Износ на 31.12.2023 г. – 99 096 тыс. руб.

Величина начисленного износа за 2023 г. – 12 169 тыс. руб.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом, исходя из срока полезного использования.

В 2023 году были приобретены и поставлены на учет следующие основные средства:

- Ремонт кровли БЦ "Модуль" (2023) с первоначальной стоимостью 1 211 тыс. руб.;
- Ремонт кровли ТЦ "Товары для дома" (2023) с первоначальной стоимостью 1 603 тыс. руб.;
- Ремонт мягкой кровли ТЦ "Каскад" (2023) с первоначальной стоимостью 2 451 тыс. руб.;
- Ремонт кровли ТЦ "Нерюнгринский" (2023) с первоначальной стоимостью 1 286 тыс. руб.;
- Мобильный туалетные кабинки "Супер Эконом" с цельным баком2 с первоначальной стоимостью 450 тыс. руб.;
- Оргтехника с первоначальной стоимостью 46 тыс. руб.;
- Ролета защитная электрическая с первоначальной стоимостью 48 тыс. руб.;

Эксплуатируемые основные средства организации находятся в удовлетворительном состоянии. В запасе, на консервации основных средств нет. Переоценка в 2023 году не производилась.

Все объекты недвижимости, числящиеся на балансе и являющиеся собственностью Общества, переданы в аренду на основании заключенных с арендаторами (заказчиками) договоров аренды.

### **3.2. Незавершенное капитальное строительство.**

Стоимость объектов недвижимости числящихся в составе незавершенного строительства по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 11 356 тыс. рублей.

На балансе числятся следующие объекты:

- 1) реконструкция коттеджа № 2 в районе ЭШИ «Арктика» на сумму 4 667 тыс. руб. В связи с отсутствием правоустанавливающих документов на здание водолечебницы и договора аренды земельного участка под зданием водолечебницы, Общество не имеет возможности в установленном законодательством порядке получить в Нерюнгринский районной администрации разрешение на реконструкцию коттеджа «Арктика». Соответственно, нет возможности ввести в эксплуатацию часть здания в которой произведены ремонтные работы, увеличивающие стоимость объекта капитального строительства на сумму 4 667 тыс. руб.
- 2) строительство корпусов для летнего отдыха детей (инженерно-геологические работы, геодезические работы, землеустроительные работы, аренда земли) стоимость 1 484 тыс. руб.
- 3) строительство спального корпуса 1 на 75 мест в летнем детском оздоровительном лагере (разработки проекта, устройство котлована и основания под фундамент, инженерно-геологические работы, аренда земли) стоимость 4 834 тыс. руб.
- 4) строительство спального корпуса 3 на 75 мест в летнем детском оздоровительном лагере (аренда земли, инженерно-геологические работы) стоимость 371 тыс. руб.

### **3.3. Материально-производственные запасы**

В соответствии с учетной политикой на счете 10 «Материалы» отражены материально-производственные запасы. По состоянию на 31.12.2023 года остаток составил – 0 тыс. руб., на 31.12.2022 года – 0 тыс. руб.

Резерв, под снижение стоимости материальных ценностей, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, не создается.

### **3.4. Финансовые вложения**

АО «ИМКОМ» по состоянию на 31.12.2023 года является учредителем:

- 1) ООО «Хлеб» с долевым участием 99 % или 6 027,0 тыс. руб. в суммовом выражении.
- 2) АО «НОКС» с долевым участием 83,8 % или 25 597,0 тыс. руб. в форме обыкновенных именных акций, выпущенных в бездокументарной форме. Количество акций 18 506 штук.
- 3) ООО «Автоком» с долевым участием 99,9 % или 9 557,0 тыс. руб. в суммовом выражении.

### **4) 3.5. Кредиты и займы.**

По состоянию на 31.12.2023 г. по строке баланса 1240 числятся выданные займы на общую сумму 6 500 тыс. руб., в том числе:

- 1) ГСК «Рублёвка» - договор займа №8 от 22.11.2022 на сумму 1 500 тыс. рублей
- 2) АО «Дорожник», договор займа №3 от 30.11.2023 на сумму 5 000 тыс. рублей

## **4. Оценка финансового состояния.**

Показатели ликвидности предприятия характеризуют способность предприятия погашать свои текущие обязательства текущими активами

Для оценки ликвидности используются следующие стандартные показатели:

- ✓ коэффициент текущей ликвидности

- ✓ коэффициент срочной ликвидности
- ✓ коэффициент абсолютной ликвидности

Эффективность деятельности предприятия оценивается при помощи следующих основных показателей:

- ✓ рентабельность затрат
- ✓ рентабельность продаж
- ✓ рентабельность активов

#### 4.1. Показатели платежеспособности и рентабельности

Показатели	2023 г.	2022 г.	Норматив
<b>Показатели платежеспособности, %</b>			
Коэффициент текущей ликвидности	2	7	1,5 – 2,5
Коэффициент срочной ликвидности	2	7	0,7 - 1,0
Коэффициент финансовой устойчивости	0,9	0,9	0,8 - 0,9
<b>Показатель рентабельности, %</b>			
Рентабельность затрат	6,2	16,5	
Рентабельность активов	2,3	3,8	
Рентабельность продаж	5,8	14,2	

Величина коэффициента финансовой устойчивости в предыдущем и текущем году равна 0,9, что говорит об устойчивом положении организации.

Величина коэффициентов текущей и срочной ликвидности указывает на то, что у предприятия есть возможность своевременно и в полном объеме гасить свои обязательства.

Показатель рентабельности затрат отражает, что прибыль от продаж, полученная с каждого вложенного рубля за 2023 год составила 6,2 копеек и уменьшилась на 62 %, по сравнению с 2022 г.

Показатель рентабельности активов уменьшился на 40 %, что характеризует снижение отдачи от использования всех активов общества.

Прибыль предприятия от продаж увеличилась на 54 %, а уровень производственных и общехозяйственных расходов в сумме увеличился на 20 %, на основании этого уменьшился показатель рентабельности продаж.

Снижение прибыли от продаж предприятия обусловлено увеличением затрат по ремонтам в 2023 году.

#### 4.2. Сведения о собственном капитале, показатели финансового состояния:

№	Показатели	(в тыс. руб.)	
		на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
1	Чистые активы	216 294	304 088
2	Уставный капитал	313 575	313 575
3	Добавочный капитал	2 555	2 555
4	Резервный капитал	3 824	3 404

Чистые активы - это балансовая стоимость имущества акционерного общества, уменьшенная на сумму его обязательств, другими словами, реальная стоимость имеющегося у Общества имущества, ежегодно определяемая за вычетом его долгов.

Величина чистых активов меньше уставного капитала на 97 281 тыс. руб., что составляет 31 %.

Приведенные данные позволяют сделать вывод, что на конец отчетного периода АО «ИМКОН», не смотря на уменьшение чистых активов, имеет стабильный уровень платежеспособности.

## 5. Сведения о доходах и расходах.

Выручка от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества за 2023 год составила 92 999 тыс. руб.. По отношению к выручке за 2022 год произошло увеличение выручки на 9,5 % (в суммовом выражении на 8 051 тыс. руб.). Выручка в разрезе объектов предприятия за 2022 - 2023 год отражена в таблице:

№	Наименование объекта	(в тыс. руб.)		
		2023 год	2022 год	Динамика
1	Бизнес-центр «Модуль»	17 485	16 048	1 437
2	Здание Геологов, 53	7 037	6 476	561
3	ТЦ «Аартык»	8 576	7 569	1 007
4	Здание Южно-Якутская,14	4 057	3 722	335
5	ТЦ «Каскад»	14 858	12 836	2 022
6	Универмаг «Нерюнгринский»	10 379	11 604	-1 225
7	ТЦ «Товары для дома»	27 849	25 538	2 311
8	ДОЛ «Мужество»	982	-	982
9	Квартира в пгт. Хани	177	38	139
10	Коттедж «Арктика»	237	298	-61
11	Помещение Ойунского 3/1	1 362	291	1 071
12	Услуги аутсорсинга	-	528	-528
	<b>Итого:</b>	<b>92 999</b>	<b>84 948</b>	<b>8 051</b>

Расходы по обычным видам деятельности предприятия за 2023 год составили 62 065 тыс. руб., и увеличились на 12 % (в суммовом выражении на 6 876 тыс. руб.) по отношению к расходам за этот же период 2022 года.

Управленческие расходы за 2023 год составили 25 472 тыс. рублей. По отношению к расходам за аналогичный период 2022 года расходы увеличились на 43 % (в суммовом выражении на 7 777 тыс. руб.).

### Прочие доходы (без НДС):

✓ % банка за пользование денежными средствами	1 367 тыс. руб.
✓ Восстановление резерва по сомнительным долгам	1 593 тыс. руб.
✓ % по займам выданным	192 тыс. руб.
✓ Корректировочные счета-фактуры(прошлых периодов)	54 тыс. руб.
✓ Услуги аутсорсинга	8 692 тыс. руб.
✓ Доходы полученные по решению суда	191 тыс. руб.
✓ Доход в виде дивидендов	696 тыс. руб.
<b>ИТОГО</b>	<b>12 785 тыс. руб.</b>

### Прочие расходы (без НДС):

✓ Расходы по безвозмездной передаче имущества (Спальный корпус, акции АО «Дорожник», бюст поселку Золотинка)	77 241 тыс. руб.
✓ НДС восстановленный при безвозмездной передаче ОС	10 214 тыс. руб.
✓ Благотворительная помощь	5 728 тыс. руб.
✓ Содержание т/пр. «Вести Нерюнгринского района»	2 403 тыс. руб.
✓ Содержание коттеджа «Арктика»	2 793 тыс. руб.
✓ Представительские расходы (по контракту)	500 тыс. руб.
✓ Услуги банка	68 тыс. руб.
✓ Госпошлина, судебные расходы, претензии	787 тыс. руб.

✓ Ведение реестра акционеров, раскрытие информации в интернете	18 тыс. руб.
✓ Резервы по сомнительным долгам	923 тыс. руб.
✓ Внесение записей в реестр акционеров	100 тыс. руб.
✓ Комм-ые и экспл. расходы по спальному корпусу	451 тыс. руб.
✓ Амортизация объектов не участвующих в основной деятельности	337 тыс. руб.
✓ Прочие расходы	678 тыс. руб.
<b>ИТОГО</b>	<b>102 241 тыс. руб.</b>

## 6. Дебиторская и кредиторская задолженность.

**Дебиторская задолженность Общества** на 31.12.2023 г. составляет 18 713 тыс. руб., за вычетом резерва по сомнительным долгам в размере 8 851 тыс. руб.

В том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками 237 тыс. руб.  
 задолженность арендаторов и покупателей 11 501 тыс. руб.  
 расчеты по налогам и сборам 2 682 тыс. руб.  
 расчеты с разными дебиторами 2 768 тыс. руб.,  
 расчеты по беспроцентным займам 1 500 тыс. руб.,  
 прочая задолженность 24 тыс. руб.

С должниками проведена претензионная и исковая работа, ведется исполнительное производство.

**Кредиторская задолженность Общества** на 31.12.2023 г. составляет 20 567 тыс. руб.

В том числе: задолженность поставщикам и подрядчикам - 610 тыс. руб.  
 авансы, полученные от покупателей - 357 тыс. руб.  
 расчеты с разными кредиторами - 4 620 тыс. руб.  
 расчеты по налогам - 14 981 тыс. руб.

Просроченной кредиторской задолженности нет.

## 7. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Убыток по бухгалтерскому учету до налогообложения отчетного периода составил 85 443 тыс. руб. Чистый убыток Общества за отчетный период 86 119 тыс. руб. Доход по данным налогового учета составил 1 773 тыс. руб.

Изменение отложенных налоговых активов текущего периода отражает погашение резерва отпусковых на сумму 302 тыс. руб., создание резерва отпусковых на сумму 180 тыс. руб., восстановление резерва по сомнительным долгам на сумму 336 тыс. руб., создание резерва сомнительных долгов по результатам инвентаризации в размере 49 тыс. руб и отражение и восстановление убытка в налоговом учете на сумму 12 тыс. руб..

## 8. Выплата дивидендов.

В 2023 году согласно выплата дивидендов не производилась, в виду того, что по результатам 2022 года размер чистых активов был ниже уставного капитала.

## 10. Денежные средства.

АО «ИМКОН» на 01.01.2024 г. не имеет остатков по замороженным (заблокированным) банковским счетам.

## 11. Информация о связанных сторонах.

№	Фамилия, имя, отчество (наименование) аффилированного лица	Место нахождения (место жительства) аффилированного лица	Категория (тип), количество принадлежащих аффилированному лицу акций	Основание, по которому лицо является аффилированным	Дата наступления основания
1	Громак Матвей Александрович	Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри	Не имеет	Председатель Совета директоров	27.06.2022
2	Пиляй Светлана Григорьевна	Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри	Не имеет	Член Совета директоров	27.06.2022
3	Зотов Лев Алексеевич	Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри	Не имеет	Член Совета директоров	27.06.2022
4	Савельева Татьяна Юрьевна	Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри	Не имеет	Член Совета директоров	27.06.2022
5	Галактионов Евгений Витальевич	Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри	Не имеет	Генеральный директор, Член Совета директоров, Единичный исполнительный орган	23.09.2020
6	Комитет земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района	678960, Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, пр. Дружбы Народов, д. 21	4 479 644 штук обыкновенных акций	Лицо имеет право распоряжаться более чем 80 % от общего количества голос, приходящиеся на акции, составляющие уставный капитал общества	27.06.2008

В отчетном периоде управленческому и производственному персоналу общества не производились выплаты вознаграждений, не предусмотренных трудовыми договорами и положением по оплате труда.

Членам Совета директоров и членам Ревизионной комиссии в отчетном году вознаграждение не выплачивалось.

## 12. Капитал и резервы.

По состоянию на 31.12.2023 года Уставный капитал общества определен в размере 313 575 080 рублей. Количество размещенных акций – 4 479 644 штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 70,0 руб. каждая.

Не оплаченных или частично оплаченных акций Общества нет.

Реестродержатель Общества: Дальневосточный филиал АО «Новый регистратор» г. Владивосток.

## 13. Убытки.

За 2023 год от основной деятельности обществом получена прибыль в размере 5 462 тыс. руб. до налогообложения. С учетом признания прочих расходов, в состав которых вошло передача на безвозмездной основе: спального корпуса ДОЛ «Мужество», акций АО «Дорожник», офисной мебели, бюста-памятника на общую сумму 77 241 тыс. руб., оказание благотворительной помощи на сумму 5 728 тыс. руб., восстановления пропорционально остаточной стоимости суммы ранее принятого к вычету НДС по основным средствам безвозмездно переданным Нерюнгринской районной администрации на сумму 10 214 тыс. руб., по результату финансового года АО «ИМКОМ» имеет убыток в размере 86 119 тыс. руб.

## 14. Условные факты хозяйственной деятельности и события после отчетной даты.

В течение 2023 года на бухгалтерскую (финансовую отчетность) Общества оказало влияние безвозмездная передача объектов имущества на общую сумму 77 241 тыс. руб., восстановленного НДС по переданным безвозмездно объектам основных средств в размере 10 214 тыс. руб.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияния на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2023 год.

На основании вышеизложенного, с учетом объективных причин образования убытка в текущем году, структуру баланса можно назвать удовлетворительной, деятельность предприятия рентабельна, стабильна, с достаточным наличием финансовых ресурсов, обеспечивающих платежеспособность предприятия.

Генеральный директор

Е.В. Галактионов

Главный бухгалтер

Д.А. Бичан