

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ**

**АО Специализированный застройщик
ФСК «Новый город»**

ЗА 2023 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО Специализированный застройщик ФСК
«Новый город»
за 2023 год,
составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета

Содержание

| | |
|---|----|
| 1. Общие сведения..... | 3 |
| 2. Учетная политика..... | 4 |
| 2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности..... | 4 |
| 2.2. Финансовые вложения | 4 |
| 2.3. Запасы | 5 |
| 2.4. Дебиторская и кредиторская задолженность | 5 |
| 2.5. Собственный капитал..... | 5 |
| 2.6. Заемные средства..... | 5 |
| 2.7. Доходы..... | 6 |
| 2.8. Расходы..... | 6 |
| 2.9. Финансовый результат от выполнения функций застройщика | 6 |
| 2.10. Расчеты по налогу на прибыль | 7 |
| 2.11. Оценочные обязательства | 7 |
| 2.12. Иные активы и обязательства | 7 |
| 2.13. События после отчетной даты | 8 |
| 3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса | 8 |
| 3.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса) | 8 |
| 3.2. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса) | 8 |
| 3.3. Запасы (ст. 1210 Баланса)..... | 8 |
| 3.4. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)..... | 9 |
| 3.5. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)..... | 9 |
| 3.6. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)..... | 9 |
| 3.7. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)..... | 10 |
| 3.8. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)..... | 10 |
| 4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах..... | 10 |
| 4.1. Доходы от обычных видов деятельности | 10 |
| 4.2. Расходы по обычным видам деятельности..... | 10 |
| 4.3. Прочие доходы и расходы..... | 11 |
| 4.4. Налог на прибыль | 11 |
| 5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств..... | 11 |
| 6. Связанные стороны | 11 |
| 7. Обеспечение обязательств и платежей | 13 |
| 8. Условные факты хозяйственной деятельности | 13 |
| 9. Информация по сегментам | 14 |
| 10. Прекращаемая деятельность | 14 |
| 11. Государственная помощь | 14 |
| 12. Условия продолжения деятельности в будущем..... | 14 |
| 13. События после отчетной даты | 15 |
| 14. Прочая информация | 15 |

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

| | |
|------------------------------|--|
| Полное название: | Акционерное общество Специализированный застройщик «Финансово строительная компания «Новый город». |
| Сокращенное название: | Акционерное общество Специализированный застройщик «ФСК «Новый город». |
| ИНН: | 3807003862 |
| ОГРН: | 1023801003907 |
| Государственная регистрация: | 06 ноября 1996 года |
| Юридический адрес: | 664007, РФ, г. Иркутск, ул. Ямская, 4. |
| Почтовый адрес: | 664007, РФ, г. Иркутск, ул. Ямская, 4. |

2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2023 года 46 человек.

3. Основной вид деятельности Общества

1. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

4. Сведения о регистраторе

| | |
|--------------------|---|
| Наименование: | Акционерное общество ВТБ Регистратор |
| Юридический адрес: | 664025, г. Москва, ул. Правды, 23 |
| Лицензия: | На осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13970-000001, дата выдачи 21.02.2008 |

5. Сведения об аудиторе

| | |
|------------------------------|--|
| Наименование: | Акционерное общество «Иркутскаудит» |
| Юридический адрес: | 664003, Россия, г. Иркутск, ул. Красноармейская, 8, 1 этаж |
| Членство в СРО аудиторов: | СРО ААС |
| Регистрационный номер в СРО: | 12006040937 |

6. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Совет директоров утвержден решением Общего собрания акционеров (протокол от 16.06.2023 г.). Состав Совета директоров Общества по состоянию на конец отчетного периода (Таблица 1.1.1):

Таблица 1.1.1.

| | ФИО |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Председатель Совета директоров: | Битаров Александр Семенович |
| 2. Члены Совета директоров: | Битаров Александр Семенович |
| | Кузняяная Галина Ивановна |
| | Ткачев Александр Андреевич |
| | Черняков Виктор Иванович |
| | Кузняяная Юлия Вячеславовна |

Генеральный директор с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества Черняков Виктор Иванович избран на срок до 01.07.2024г.

7. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Общество не имеет филиалов и представительств.

8. Дочерние и зависимые общества

Перечень компаний, которые признаются Обществом дочерними и зависимыми обществами, приведен ниже (Таблица 1.1.2):

Таблица 1.1.2.

| № п/п | Наименование общества | Местонахождение | Доля участия, % |
|-------|---|---|-----------------|
| 1 | АО Специализированный застройщик «АЗГИ» | 664007, г. Иркутск, ул. Ямская,4, оф.35,36 | 100 |
| 2 | ООО «Универстрой» | 664007, г. Иркутск, ул. Ямская,4, оф.38К | 100 |
| 3 | ООО «УКМ «Новый город» | 664075, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная, 167/9 | 25 |

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 12 от 30/12/2022, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 100 тыс. руб. и срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств, приобретенные с целью передачи в аренду, относятся Обществом к доходным вложениям в материальные ценности.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом.

По земельным участкам и объектам природопользования амортизация не начисляется.

Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

2.2. Финансовые вложения

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

2.3. Запасы

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств и предназначенные для продажи.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО).

2.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

2.5. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

В соответствии с законодательством и на основании устава в Обществе формируется резервный капитал в размере 5% от уставного капитала.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

2.6. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

2.7. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от реализации готовой продукции, выполнение работ, оказания услуг, предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

Прочим доходом признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта первого помещения (объекта долевого строительства) с участником долевого строительства.

2.8. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходы по обычным видам деятельности в Обществе формируются от реализации готовой продукции; выполнение работ, оказания услуг; предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно - просветительского характера и иных аналогичных мероприятий, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, штрафами, пени, расходы, связанные с осуществлением гарантийных обязательств застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости, а также прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.9. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается прочим доходом (расходом).

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе запасов.

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской отчетности задолженность.

2.10. Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 НК РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

2.11. Оценочные обязательства

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за год и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.12. Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

Расходы будущих периодов списываются ежемесячно в течение срока, к которому эти расходы относятся, пропорционально количеству календарных дней указанного срока, приходящихся на отчетный период.

Несписанные остатки расходов будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе с распределением на долгосрочные и краткосрочные исходя из оставшихся сроков списания (долгосрочные РБП по строке прочие внеоборотные активы; краткосрочные РБП - по строке прочие оборотные активы).

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены

незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

2.13. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

В составе основных средств отражены здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, а также земельные участки.

3.2. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены вклады в уставные капиталы по состоянию на 31.12.2023:

- АО Специализированный застройщик «АЗГИ» - 100%,
- ООО «Универстрой» -100%,

Предоставленные займы АО Специализированный застройщик «АЗГИ» по состоянию на 31.12.2023 составляют 0 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022 составили 575 103 тыс. руб. Срок погашения не превышает 12 месяцев.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в отчетном периоде отсутствовали.

Общество в отчетном периоде размещало свободные денежные средства на банковских депозитах. Вклады размещались в рублях РФ. Процентные ставки по вкладам в рублях составили 9,06- 15,8% годовых.

3.3. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Общество по состоянию на отчетную дату провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Проверка не выявила факторов обесценения запасов. По результатам годовой инвентаризации в составе материально производственных запасов отсутствуют ценности, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, использование которых в текущих условиях представляется сомнительным, рыночная стоимость которых ниже себестоимости. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался.

Общество не имеет запасов, в отношении которых имеются иные ограничения имущественных прав (кроме залога).

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает

денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

3.4. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

В составе краткосрочной дебиторской задолженности в бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2023 отражены следующие виды задолженности:

- по расчетам с покупателями и заказчиками – 33 118 тыс. руб.;
- по авансам выданным – 16 597 тыс. руб.
- переплата по налогам и сборам – 74 611 тыс. руб.;
- проценты по займам выданным – 24 406 тыс. руб.
- прочая задолженность контрагентов – 39 851 тыс. руб.

В отчетном периоде после получения разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, были раскрыты все счета эскроу, в связи с этим задолженность участников долевого строительства по состоянию на 31.12.2023 отсутствовала.

3.5. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 400 000 тыс. руб. и состоит из 400 000 (штук) обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая.

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Выкуп собственных акций Обществом не производился.

Капитал Общества включает в себя также суммы добавочного и резервного капитала.

Добавочный капитал Общества за отчетный год не изменился и на отчетную дату составил 1 621 тыс. руб.

Резервный капитал Общества за отчетный период не изменился и на конец отчетного периода составил 20 000 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила 440 863 тыс. руб., в предыдущем году – 281 286 тыс. руб.

Распределение прибыли в 2023 году- начислены и выплачены дивиденды в размере 552 000 тыс. руб. Распределение прибыли в 2022 году составило 0 тыс. руб.

3.6. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 3.6.1).

Таблица 3.6.1.

| Кредиторы (займодавцы) | Валюта | Срок погашения | Сумма, тыс. руб. | | |
|---|--------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
| 1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ: | | | - | 1 492 138 | 1 086 594 |
| Кредиты банков | | | - | 1 492 138 | 1 086 594 |
| в том числе: | | | | | |
| ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» | Руб. | 30.06.2024 | - | 321 752 | 1 086 594 |
| ПАО АО «Сбербанк России» | Руб. | 30.06.2024 | - | 1 170 386 | - |
| 2. КРАТКОСРОЧНЫЕ: | | | 67 555 | 1 130 791 | 3 010 390 |

| Кредиторы (займодавцы) | Валюта | Срок погашения | Сумма, тыс. руб. | | |
|---|--------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
| Кредиты банков | | | | 967 676 | 2 714 980 |
| в том числе: | | | | | |
| ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» | Руб. | | | 134 094 | - |
| ПАО АО «Сбербанк России» | Руб. | | | 833 582 | 2 714 980 |
| Займы организаций | Руб. | | 63 408 | 158 697 | 158 208 |
| Прочие заемные средства | Руб. | | 4 147 | 4 418 | 137 202 |
| Итого | | | 67 555 | 2 622 929 | 4 096 984 |

3.7. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2023 отражены следующие виды задолженности:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками – 427 497 тыс. руб.;
- задолженность по налогам и сборам – 7 247 тыс. руб.;
- задолженность по оплате труда – 1 372 тыс. руб.;
- задолженность по договорам долевого участия – 189 846 тыс. руб.
- прочая задолженность перед контрагентами – 22 783 тыс. руб.

3.8. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

В составе прочих краткосрочных обязательств отражались обязательства Общества перед участниками долевого строительства по передаче объектов долевого строительства по договорам долевого участия, предусматривающим внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент).

В отчетном периоде обязательства Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты долевого строительства исполнены. По состоянию на 31.12.2023 обязательства составляют – 0 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022 - 1 993 196 тыс. руб.

4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

4.1. Доходы от обычных видов деятельности

За отчетный период выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) составила 2 364 957 тыс. руб., в том числе от реализации готовой продукции (жилых и нежилых помещений) составила 2 333 039 тыс. руб.

Вся выручка получена от деятельности на территории Иркутской области и сформирована по итогам оказания услуг, на основании расчетных документов в соответствии с условиями заключенных договоров.

4.2. Расходы по обычным видам деятельности

За отчетный период себестоимость продаж составила 2 204 359 тыс. руб., в том числе себестоимость готовой продукции (жилых и нежилых помещений) составила 2 132 987 тыс. руб.

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и соответствующие им расходы отражены в отчете о финансовых результатах развернуто, за исключением выбытия объектов основных средств - отражается в отчетности свернуто.

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства).

В отчетном году Обществом было завершено долевое строительство и определен финансовый результат в отношении: МКД 14 (блок секции 14.1 и 14.2), МКД 12 (блок секции 12.1 и 12.2), МКД 13 в Марковском МО, Иркутская обл., Иркутский район, в предыдущем году – в отношении 4 (четырёх) объектов недвижимости.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика был рассчитан по окончании строительства как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

В отчетном периоде в составе прочих доходов отражен финансовый результат от выполнения функций заказчика -застройщика - 590 519 тыс. руб.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, а также проценты по полученным целевым кредитам (проектное финансирование) включены Обществом в состав прочих расходов.

Общество не имеет ценных бумаг и иных инструментов с разводняющим эффектом, поэтому разводненная прибыль на акцию не рассчитывалась.

4.4. Налог на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в отчете о финансовых результатах отложенный налог на прибыль за 2023 г. составил (11 972) тыс. руб.; в бухгалтерском балансе на 31.12.2023г. отложенные налоговые активы составили – 2 658 тыс. руб.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в отчете о финансовых результатах отложенный налог на прибыль за 2022 г. составил (5 184) тыс. руб.; в бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. отложенные налоговые активы составили – 14 630 тыс. руб.

Формирование отложенных налоговых активов и обязательств обусловлено применением различных способов признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством РФ о налогах и сборах. Данное обязательство отражено в составе долгосрочных обязательств, поскольку подлежат погашению более чем через 12 месяцев.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль в отчетном году составила 111 419 тыс. руб., в предыдущем году – 69 619 тыс. руб.

5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств по состоянию на 31.12.2023 отражены денежные средства и денежные эквиваленты в размере 270 489 тыс. руб. в том числе:

- в кассе – 1 741 тыс. руб.;
- на расчетных счетах – 448 тыс. руб.;
- на депозитных счетах – 268 300 тыс. руб.

6. Связанные стороны

1. Перечень связанных сторон

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже (Таблица 6.1.1). В отчетном периоде изменений в составе связанных сторон не было.

Таблица 6.1.1.

| Наименование | Характер отношений | Доля в УК, % | Вид деятельности |
|---|--------------------|--------------|--|
| АО Специализированный застройщик «АЗГИ» | дочернее | 100 | Деятельность заказчика-застройщика |
| ООО «Универстрой» | дочернее | 100 | Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом |
| ООО «УКМ «Новый город» | зависимое | 25 | Управление недвижимым имуществом за вознаграждение |

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета, а также зачетами встречного требования. С всеми связанными сторонами Обществом заключены договоры, которые предусматривают расчеты за товары, работы, услуги на условиях, соответствующих рыночным. Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

В проверяемом периоде обязательства по расчетам со связанными сторонами погашались как денежными, так и неденежными средствами.

Общество контролируется Кузьяной Г.И., Ткачевым А.А., Битаровым А.С., которым принадлежит 85% обыкновенных акций Общества. Остальные 15 % обыкновенных акций размещены среди 3 (трех) акционеров.

Аффилированное лицо Общества - генеральный директор Черняков В.И.

2. Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице ниже (без учета НДС) (Таблица 6.1.2):

Таблица 6.1.2.

| Вид операции | Вид связанных сторон | Отчетный год, тыс. руб. | Предыдущий год, тыс. руб. |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Реализация продукции, товаров, работ, услуг | ИТОГО | 45 801 | 48 962 |
| | дочерние общества | 45 801 | 48 920 |
| | зависимые общества | - | 42 |
| Сдача имущества в аренду | ИТОГО | 5 476 | 5 518 |
| | дочерние общества | 4981 | 4 973 |
| | зависимые общества | 495 | 545 |
| Приобретение продукции, товаров, работ, услуг | ИТОГО | 30 194 | 10 641 |
| | дочерние общества | 6 612 | 5 363 |
| | зависимые общества | 14 593 | 5 278 |
| | другие связанные стороны | 8 989 | - |
| Получение в аренду имущества | ИТОГО | 14 307 | 141 981 |
| | дочерние общества | 1 050 | 6 550 |
| | другие связанные стороны | 13 257 | 135 431 |
| Выдача займов | ИТОГО | 72 110 | 74 782 |
| | дочерние общества | 72 110 | 74 782 |
| Начисление процентов по выданным займам | ИТОГО | 21 227 | 78 956 |
| | дочерние общества | 21 227 | 78 956 |
| Возврат выданных займов | ИТОГО | 561 255 | 218 500 |
| | дочерние общества | 561 255 | 218 500 |

| Вид операции | Вид связанных сторон | Отчетный год, тыс. руб. | Предыдущий год, тыс. руб. |
|---|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| Уплата процентов по выданным займам | ИТОГО | 61 935 | 57 760 |
| | дочерние общества | 61 935 | 57 760 |
| Продажа акций | ИТОГО | 135 000 | - |
| | дочерние общества | 135 000 | - |
| Приобретение прав требования по договорам долевого участия | ИТОГО | 457 946 | - |
| | дочерние общества | 457 946 | - |

3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Основным управленческим персоналом Общества являются генеральный директор и его заместители по направлениям.

В отчетном году вознаграждение основного управленческого персонала (без учета страховых взносов в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, Фонд обязательного медицинского страхования) составило - 4 535 тыс. руб., в предшествующем году – 3 630 тыс. руб. Вознаграждения являются краткосрочными, долгосрочные не планируются.

7. Обеспечение обязательств и платежей

По состоянию на 31.12.2023 в обеспечение надлежащего исполнения обязательств Акционерного общества Специализированный застройщик «АЗГИ» (Заемщик) перед Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» (Кредитор) по заключенным между Заемщиком и Кредитором кредитным договорам между Кредитором и Обществом оформлены договора поручительства на сумму действующих обязательств в размере 11 035 849 тыс. рублей.

8. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. 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.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

2. Судебные разбирательства

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности. По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении судебные дела, в которых Общество выступает в качестве ответчика в 15 делах на общую сумму 11 448 тыс. руб.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

По мнению руководства Общества, результаты арбитражных процессов не могут оказать существенного негативного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества.

3. Гарантийные обязательства

Общество несет гарантийные обязательства застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости.

Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором участия в долевом строительстве и составляет:

- для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства – три года со дня подписания первого передаточного акта по объекту строительства;
- для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, – пять лет со дня передачи объекта участнику долевого строительства по передаточному акту.

Руководство Общества оценивает, что вероятность уменьшения экономических выгод при наступлении событий по исполнению гарантийных обязательств является незначительной.

9. Информация по сегментам

Общество ведет свою деятельность в следующих географических сегментах – Иркутская область, г. Иркутск.

10. Прекращаемая деятельность

В отчетном году Общество не принимало решений о прекращении деятельности как полностью, так и частично.

11. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

12. Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Исходя из действующей политики по оценке и управлению рисками, Общество не подвержено рискам (финансовым, правовым, страновым, региональным, репутационным и др.).

13. События после отчетной даты

На момент составления данной пояснительной записки у Общества отсутствует информация о возникших событиях после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации.

14. Прочая информация

Экономические санкции против ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний, введенные в 2022 и 2023 годах Европейским союзом, США и ряда других стран, а также ответные санкции, введенные российским правительством, привели к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, колебанию курса российского рубля и сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций.

На дату подготовки бухгалтерской отчетности оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. Настоящая отчетность отражает наилучшие оценки руководства Общества по влиянию данных факторов на его деятельность и продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации. Руководство будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Генеральный директор
АО Специализированный застройщик
ФСК «Новый город»

Черняков В.И.

15 марта 2024 г.