

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Акционерное общество Специализированный застройщик "АЗГИ"	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	90986795		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	3849015274		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12200	16	
			384		

Местонахождение (адрес)
664007, Иркутская обл, Иркутск г, Ямская ул, дом № 4, корпус оф.35,36

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
АО "Иркутскаудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3807000149
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1023801017712

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	116 734	121 746	125 518
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 256	2 909	3 560
	Финансовые вложения	1170	851 000	10 000	10 000
	Отложенные налоговые активы	1180	524	566	609
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	970 514	135 221	139 687
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	7 870 775	2 239 277	1 010 143
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	944 821	531 395	163 325
	в том числе:				
	авансы выданные		937 426	418 836	50 901
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 556 580	21 070	60 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	931	962	7 501
	Прочие оборотные активы	1260	157	-	-
	Итого по разделу II	1200	10 373 264	2 792 704	1 240 970
	БАЛАНС	1600	11 343 778	2 927 925	1 380 656

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	30 000	30 000	30 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1 500	1 500	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	249 149	249 142	250 365
	Итого по разделу III	1300	280 649	280 642	280 365
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	9 241 234	1 358 248	16 802
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 241 234	1 358 248	16 802
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	498 548	565 797	633 213
	Кредиторская задолженность	1520	1 216 241	717 157	445 043
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	9 371	6 081	5 233
	Прочие обязательства	1550	97 735	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 821 895	1 289 035	1 083 488
	БАЛАНС	1700	11 343 778	2 927 925	1 380 656

Руководитель

(подпись)

Мунханов Владимир
Александрович

(расшифровка подписи)



29 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	Акционерное общество Специализированный застройщик "АЗГИ"	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	90986795		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	3849015274		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12200	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	3 661	47 580
	Себестоимость продаж	2120	(2 111)	(35 199)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 550	12 381
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 550	12 381
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 472	5 344
	Проценты к уплате	2330	(3 292)	(12 526)
	Прочие доходы	2340	8 465	4 019
	Прочие расходы	2350	(8 122)	(8 793)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	73	425
	Налог на прибыль	2410	(66)	(138)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(24)	(85)
	отложенный налог на прибыль	2412	(42)	(53)
	Прочее	2460	-	(10)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	7	277

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	7	277
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Мунханов Владимир
Александрович

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2023
90986795		
3849015274		
71.12.2		
12200	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОГФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "АЗГИ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	30 000	-	-	-	250 365	280 365
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	277	277
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	1 500	(1 500)	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	30 000	-	-	1 500	249 142	280 642
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	7	7
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	7	7
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	X
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	30 000	-	-	1 500	249 149	280 649

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	278 184	277	2 181	280 642
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	278 184	277	2 181	280 642
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	280 649	280 641	280 366



Руководитель _____
 Мунханов Владимир Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

_____ 29 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация	Акционерное общество Специализированный застройщик "АЗГИ"	Дата (число, месяц, год)	31 12 2023		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	90986795		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	3849015274		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12200	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	101 498	54 586
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 217	54 257
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
субсидии	4114	97 735	-
прочие поступления	4119	546	329
Платежи - всего	4120	(5 315 005)	(1 268 619)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 488 561)	(1 055 662)
в связи с оплатой труда работников	4122	(87 738)	(34 489)
процентов по долговым обязательствам	4123	(32 670)	(17)
налога на прибыль организаций	4124	(609)	(204)
прочие платежи	4129	(705 427)	(178 247)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 213 507)	(1 214 033)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	36 808	38 930
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	21 070	38 930
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	15 738	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 418 033)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(5 453)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(606 000)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 806 580)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 381 225)	38 930

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 973 261	1 418 196
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 973 261	1 418 196
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(378 560)	(249 632)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(378 560)	(249 632)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 594 701	1 168 564
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(31)	(6 539)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	962	7 501
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	931	962
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Мунханов Владимир
Александрович

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К годовому бухгалтерскому балансу за 2023 год Акционерного Общества Специализированный застройщик «АЗГИ»

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Акционерное общество Специализированный застройщик «АЗГИ».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: *АО Специализированный застройщик «АЗГИ».*

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Место нахождения: 664007, г. Иркутск, ул. Ямская, д. 4, оф. 35, 36;

Почтовый адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Ямская, д. 4, оф. 35, 36;

Телефон: 48-63-82, 48-63-92;

Сведения об образовании юридического лица:

Дата государственной регистрации: 21 апреля 2011 года, основной государственный регистрационный номер 1113850013815, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 № 003271179.

АО Специализированный застройщик «АЗГИ» зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Иркутской области.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **3849015274**

Код причины постановки на учет (КПП): **381101001**

ОГРН: 1113850013815

Основной вид деятельности Общества – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД2: 71.12.2).

Общество не имеет филиалов (представительств).

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

Решением Единственного акционера АО Специализированный застройщик "АЗГИ" от 28.10.2022 года Генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Мунханов Владимир Александрович сроком до 27.07.2025 г.

Основным управленческим персоналом Общества являются Генеральный директор, заместители директора по направлениям.

Основному управленческому персоналу в 2023 году выплачены вознаграждения (заработная плата и премии, без учета страховых взносов в Пенсионный Фонд, Фонд социального страхования, Фонды обязательного медицинского страхования) на общую сумму 10974,8 тыс. руб. Вознаграждения являются краткосрочными, долгосрочные не планируются.

Численность работников по состоянию на 31.12.2023 года составила 98 человек.

Бухгалтерская отчетность АО Специализированный застройщик «АЗГИ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности» в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному предоставлению, признается сумма, удельный вес которой в общей сумме соответствующих данных, составляет не меньше 5 %.

Аудитором АО Специализированный застройщик «АЗГИ» является АО «Иркутскаудит», ИНН 3807000149, ОГРН 1023801017712. АО «Иркутскаудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006040937.

Акционерный капитал

Уставный капитал АО Специализированный застройщик «АЗГИ» (далее – Общество) составляет 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 30 00 (Тридцать тысяч) штуки номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая.

Уставный капитал АО Специализированный застройщик «АЗГИ» оплачен полностью.

Держателем реестра акционеров Общества является АО ВБТ Регистратор, ИНН 5610083568, место нахождения регистратора: 127015, г. Москва, ул. Правды, дом 23, обособленное подразделение 664011, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 27, пом. 10, оф. 5.

Выплата дивидендов за 2023 год не производилась.

2. Связанные стороны

Единственным акционером Общества с долей в уставном капитале 100% является АО Специализированный застройщик ФСК «Новый город», ИНН 3807003862.

Бенефициарными владельцами Общества являются Кузьяная Г. И., Ткачев А. А., Битаров А. С., обладающие 85% обыкновенных акций АО Специализированный застройщик ФСК «Новый город».

Зависимыми хозяйственными обществами АО Специализированный застройщик «АЗГИ» являются:

- ООО «АЗГИ-Юбилейный», ИНН 3812067621, доля в уставном капитале- 100%;
- ООО «АО "ИДСК"», ИНН 3811169123, доля в уставном капитале- 100%.

3. Существенные положения учетной политики

Учет основных средств и доходные вложения в материальные ценности.

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

В случае наличия у одного объекта основных средств нескольких частей, сроки полезного использования (СПИ) которых существенно различаются, каждая такая часть учитывается как

самостоятельный инвентарный объект. Различие считается существенным, когда СПИ одной части отличается от СПИ другой части более чем на 50%.

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

Амортизация по объектам основных средств начисляется по всем ОС — линейным способом. По земельным участкам амортизация не начисляется.

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

К норме амортизации специальные коэффициенты не применяются.

Переоценка основных средств не проводится.

Учет доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99.

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Учет доходов от обычных видов деятельности осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по номенклатурным группам, ставкам НДС. Номенклатурные группы определяются в зависимости от видов деятельности:

- доходы от продажи объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания передаточного акта или иному документу о передаче недвижимого имущества.

- доходы от оказания услуг на дату оказания услуг.

Прочими доходами Общества являются:

поступления от продажи основных средств, материалов, финансовых вложений;

предоставления имущества в аренду;

проценты по займам, выданным Обществом, проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества;

Суммы пени, штрафов, неустоек и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров, признанные Обществом или присужденные судом;

Суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;

Прочим доходом признаются 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 (перерасход) определяется после ввода объекта строительства в эксплуатацию на момент подписания передаточного акта первого помещения (объекта долевого строительства).

При признании доходов от оказания услуг Застройщика не применяется Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 24.10.2008 № 116н.

Доходы от экономии Застройщика, приравниваются к вознаграждению за услуги Застройщика.

Учет расходов.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 10/99.

Расходы по обычным видам деятельности Общества формируют:

расходы, возникающие в процессе продажи готовой продукции;

расходы, возникающие в процессе выполнения работ и оказания услуг и их продажи.

Прочими расходами общества являются:

расходы по предоставлению имущества в аренду;

расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств, нематериальных активов, финансовых вложений;

проценты, начисленные по полученным Обществом кредитам и займам;
расходы, связанные с оплатой услуг кредитных организаций;
суммы пени, штрафов, неустоек и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров, признанные Обществом или присужденные судом;
судебные издержки и арбитражные расходы;
возмещение убытков, причиненных Обществом;
убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
перечисление взносов, выплат и иных средств, связанных с благотворительной деятельностью и иных аналогичных мероприятий;
расходы на содержание Застройщика включаются в стоимость объектов строительства.
Строительство Объектов – многоквартирные дома, ведется с привлечением подрядных организаций, все расходы на строительство, включаются в стоимость объектов строительства и отражаются в бухгалтерском учете по счету 08 03.
При строительстве жилого объекта сумма НДС по материалам, работам, услугам, принятым в качестве расхода по объекту, учитывается на счете 08.03.

Учет материально-производственных запасов.

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

При поступлении материалы учитываются на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости. При передаче в эксплуатацию инвентаря и хозяйственных принадлежностей осуществляется контроль МЦ на забалансовом счете МЦ.05 «Материалы, инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации». При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО).

Транспортно-заготовительные расходы, связанные с приобретением материалов, учитываются непосредственно в фактической себестоимости материалов.

Учет спецодежды.

Спецодежда сроком службы не более 12 месяцев учитывается в составе материально-производственных запасов и ее стоимость включается в расходы единовременно в момент передачи ее в эксплуатацию.

Спецодежда со сроком службы более 12 месяцев независимо от ее стоимости включается в состав материально-производственных запасов со списанием ее стоимости в расходы равномерно в течение срока службы.

Учет товаров

Товары учитываются по фактической себестоимости на счете 41 «Товары». Транспортно-заготовительные расходы, связанные с приобретением товаров, учитываются в стоимости приобретения товаров. Учет готовой продукции (товаров) ведется, по местам хранения и отдельным видам готовой продукции.

Товары списываются по себестоимости каждой единицы.

Учет «Нежилые помещения, квартиры»

В составе готовой продукции общества учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств и предназначенные для продажи, учитываются по стоимости расходов на строительство объекта. Аналитический учет жилых (нежилых) помещений ведется в разрезе

каждого объекта, на который зарегистрировано право собственности. При внутреннем перемещении и списании в результате продажи товары оцениваются по стоимости каждой единицы.

Объект бухгалтерского учета займов и кредитов

Объектом бухгалтерского учета является основная сумма долга по полученному от заимодавца займу или кредиту в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме фактически поступивших денежных средств.

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам ведется по кредитным организациям, заимодавцам, видам займов и кредитов.

Классификация займов и кредитов исходя из срока погашения.

Кредиторская задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете с подразделением на краткосрочную (срок погашения по условиям договора 12 месяцев и менее) и долгосрочную (срок погашения по условиям договора более 12 месяцев).

Сумма займов полученных учитывается на счетах 66.03 «Краткосрочные займы» или 67.03 «Долгосрочные займы».

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

Порядок учета расходов по кредитам и займам

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам.

Предъявленные претензии заимодавца в виде пеней (штрафов) учитываются в бухгалтерском учете на сч.76.02 «Расчеты по претензиям».

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Проценты начисляются со дня, следующего за днем поступления денежных средств по договору займа (кредита), до дня их возврата включительно, если иное не установлено договором.

Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорными отношениями.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых услуг, полученного товара, величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиями договора.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

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.

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.

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

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 также признается объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

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

4. Пояснения с существенным статьям Бухгалтерского баланса

4.1 В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, механизмы, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком службы более 12 месяцев. По состоянию на 31.12.2023 г. остаточная стоимость основных средств составляет 116734 тыс. руб., первоначальная стоимость основных средств, отраженных по стр.1150 Баланса составляет 154516 тыс. руб., начисленная амортизация по ним составляет 37782 тыс.руб.

Общество получает доходы от сдачи имущества в аренду (транспортные средства). Данные доходы и расходы отражаются в составе доходов и расходов с соответствующей аналитикой. По состоянию на 31.12.2023 г. остаточная стоимость основных средств, переданных в аренду составляет 2256 тыс. руб., первоначальная стоимость основных средств, отраженных по стр.1160 Баланса составляет 5517 тыс. руб., начисленная амортизация по ним составляет 3261 тыс.руб.

За отчетный период переоценка основных средств не производилась.

4.2 Расшифровка

стр.1210"Запасы" на 01.01.2024 г.

Наименование	Сумма в тыс. руб.
<i>Материалы</i>	474 331
<i>Затраты на незавершенное строительство, в соответствии с п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»</i>	7 374 921
<i>Товары (объекты недвижимого имущества)</i>	21 523
Итого по строке 1210:	7 870 775

В Бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2023 г. в составе «Запасы» по строке 1210 учтены расходы по незавершенному строительству объекта «Многоквартирные дома в границах улиц Пискунова, Ширямова, Советская в Октябрьском районе г. Иркутска», ЖК «Авиатор» (Разрешение на строительство № 38-гу38303000-13-2021 от 25.03.2021 г., Разрешение на строительство № 38-гу38303000-19-2022 от 30.08.2022 г., Разрешение на строительство 38-36-2-2023 от 13.03.2023 г., Разрешение на строительство 38-36-28-2023 от 10.10.2023 г.).

В 4 квартале 2023 года был введен в эксплуатацию объект строительства «Многоквартирные дома в границах улиц Пискунова, Ширямова, Советская в Октябрьском районе г. Иркутска» 1-4 этапы строительства (МКД 1,2,3,4,5,6) -Разрешение на ввод 38-36-35-2023 от 14.12.2023 г.

4.3 Финансовые вложения

В составе долгосрочных финансовых вложений (стр. 1170) отражен вклад в уставный капитал:

- ООО «АЗГИ-Юбилейный» 100%, составляет 10000 тыс.руб.
- АО «ИДСК» 100%, составляет 841000тыс.руб.

По итогам проверки на обесценение вклада признаков обесценения не выявлено.
По строке 1240 «Финансовые вложения» отражена сумма займа – 1556580 тыс.руб.

4.4 Расшифровка стр. 1230 «дебиторская задолженность» по состоянию на 01.01.2024 г.

Счет / Контрагенты	Сумма в тыс. руб.
60.02 – авансы выданные	937 504
62.01 – расчеты с покупателями	1 414
68.04 – расчеты с бюджетом по налогу на прибыль	2 197
68.08 – расчеты по налогу на имущество	394
69.01 – расчеты по социальному страхованию	717
76 – прочие	2 650
71,73- расчеты с персоналом	23
Всего	944 899

4.5 Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 01.01.2024 г.

Счет / Контрагенты	Сумма , в тыс.руб.
60.01 – поставщики и подрядчики	788 038
68 – расчеты с бюджетом	2 336
69 – расчеты по социальному страхованию	1 277
70 – расчеты с персоналом	2 723
76 - прочие	421 867
в т.ч. 76.10 (обязательства перед кредиторами по Мировому соглашению)	142 758
Всего	1 216 241

По состоянию на 31.12.2023 г. на забалансовом счете 086.01 отражены Обязательства по заключенным договорам долевого участия в строительстве с участниками долевого строительства на сумму 7 510 803 тыс. руб.

4.6 Капитал и резервы (стр. 1300 Баланса)

Капитал Общества включает в себя:

- Уставный капитал Общества – 30000 тыс. руб.
- Резервный капитал – 1500 тыс. руб.
- Нераспределенная прибыль- 249149 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 года Уставный капитал АО Специализированный застройщик «АЗГИ» оплачен полностью, выкуп собственных акций Обществом не производился.

Решения о распределении прибыли в 2023 году участниками Общества не выносились.

Денежные средства, поступающие на счета эскроу от участников долевого строительства, отражены в бухгалтерском учете на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Аналитический учет ведется по каждому договору долевого строительства, в счет

уплаты цены по которому участником внесены денежные средства на счет эскроу. По состоянию на 31.12.2023 года на счетах эскроу в Банке числится 6 764 651 тыс. руб.

Застройщику, привлекающему денежные средства участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу и заключившему для этого соответствующие договоры долевого строительства, не нужно соблюдать нормативы финансовой устойчивости.

Оценочные обязательства

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам по состоянию на 31.12.2023 года составляет 9 372 тыс. руб.

Связанные стороны

Расчеты со связанными сторонами производится в денежной форме через банковские счета, а также зачетами взаимных требований. Со связанными сторонами заключены договоры, которые предусматривают расчеты за товары, услуги на рыночных условиях.

Операции со связанными сторонами:

В течении 2023 года АО Специализированный застройщик ФСК «Новый город» осуществляло для АО Специализированный застройщик «АЗГИ» реализацию услуг по предоставлению в аренду нежилого помещения, транспортных средств, по предоставлению техники, машин и механизмов, реализацию товарно-материальных ценностей на общую сумму 50782 тыс. руб.; купля- продажа акций АО «ИДСК» на сумму 135000 тыс. руб., обязательства по заключенным договорам долевого участия в строительстве на сумму 457946 тыс. руб.

АО Специализированный застройщик «АЗГИ» осуществляло для АО Специализированный застройщик ФСК «Новый город» реализацию товарно-материальных ценностей, услуг по предоставлению транспортных средств в аренду на общую сумму 7162 тыс. руб.

Для АО Специализированный застройщик «АЗГИ» в 2023 году АО Специализированный застройщик ФСК «Новый город» предоставило займы на общую сумму 72110 тыс. руб., начислены % 21227 тыс. руб., возврат полученных займов на сумму 561225 тыс. руб. На конец отчетного периода займы погашены в полном объеме.

В течении 2023 года АО «ИДСК» осуществляло для АО Специализированный застройщик «АЗГИ» реализацию строительных материалов на общую сумму 332485 тыс. руб.

АО Специализированный застройщик «АЗГИ» осуществляло для АО «ИДСК» реализацию услуг по предоставлению автотранспорта на сумму 474 тыс. руб., предоставило займ на общую сумму 1556580 тыс. руб., возврат полученных займов и % по предоставленному займу на сумму 36807 тыс. руб.

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1 Доходы от обычных видов деятельности

За отчетный период выручка от оказанных услуг по предоставлению автотранспорта (за минусом НДС) составила 3661 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.

5.2 Расходы по обычным видам деятельности

За отчетный период себестоимость от оказанных услуг составила 2111 тыс.руб.

5.3 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и соответствующие им расходы отражены в отчете о финансовых результатах развернуто.

Прочие доходы	сумма в тыс.руб.
Возмещение убытков к получению	1 355,00
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	4 432,00
Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	1 630,00
прочие	1 048,00
Итого Прочие доходы	8 465,00
Прочие расходы	сумма в тыс.руб.
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	4 209,00
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	674,00
Прочие внереализационные расходы	552,00
Прочие косвенные расходы	1 186,00
Прочие расходы, не уменьшающие НО базу НП	260,00
Услуги банка	829,00
Штрафы, пени и неустойки к уплате	331,00
Итого Прочие расходы	8 041,00

6. Пояснения к налоговой декларации по налогу на прибыль

В соответствии со ст.313 НК РФ предприятие исчисляло налоговую базу по итогам налогового периода на основе данных налогового учета.

Расчет налоговой базы за налоговый период составлен в соответствии с нормами, установленными Налоговым Кодексом РФ, исходя из данных налогового учета нарастающим итогом с начала года.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в отчете о финансовых результатах отложенный налог на прибыль за 2023 год составил 53 тыс. руб., в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2023 года отложенные налоговые активы составили 524 тыс. руб.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль составила 122 тыс. руб.

По данным бухгалтерского учета прибыль до налогообложения составила 73 тыс. руб. (стр.2300 Отчета о финансовых результатах), чистая прибыль 7 тыс. руб. (стр.2400 Отчета о финансовых результатах).

Факторы, которые повлияли на отклонение налогооблагаемой прибыли от бухгалтерской прибыли -

1. Расходы, произведенные организацией за счет чистой прибыли в сумме 260 тыс. руб., в том числе:
 - ✓ членские взносы за 2023 г. в Союз строителей в размере 100 тыс. руб.,
 - ✓ членские взносы за 2023 г. в Ассоциацию строителей жилья в размере 90 тыс. руб.,
 - ✓ материальная помощь сотрудникам 60 тыс. руб.
 - ✓ прочие расходы 10 тыс. руб.

7. Судебные разбирательства

В настоящее время Акционерное общество Специализированный застройщик «АЗГИ» является участником двух дел в Арбитражном суде Иркутской области на общую сумму 90 869 282 руб. 57 коп, решение по которым не вынесено, или вынесено, но не вступило в законную силу:

1. Дело № А19-23194/2021 по иску Министерства имущественных отношений Иркутской области о взыскании арендной платы в размере 90 869 282 руб. 57 коп. за пользование земельными участками с кадастровым номером 38:36:000022:226 за период с 29.03.2019 по 12.07.2019 и за пользование земельным участком с кадастровым номером 38:36:000022:47326 за период с 13.07.2019 по 03.08.2020. Исковое заявление является безнадёжным, подано за период, в который земельный участок во владении Общества не находился.

2. Дело № А19-9855/2023 по иску ООО «Архитектурно-строительная компания РОСТ» об оспаривании права аренды на земельный участок 38:36:000022:47326. Требование заявлено собственником объекта, который прекратил существование ранее 2019 года и является необоснованным. Решением по делу А19-13422/2023 право на объект признано отсутствующим. Соответственно, оснований для удовлетворения иска по делу № А19-9855/2023 в настоящий момент не имеется.

3. Кроме того, имеется ряд споров в судах общей юрисдикции относительно соразмерного уменьшения цены переданного объекта долевого строительства. Сумма взыскания определяется по итогам строительно-технической экспертизы.

Общество оценивает риск негативных последствий по данным исковым заявлениям как минимальный, основываясь на принятых судебных актах кассационной инстанции и Верховного суда.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами отсутствуют.

8. Информация по рискам

В процессе хозяйственной деятельности у Общества возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовый результат деятельности. В целях минимизации возможного негативного влияния на финансовое положение, Общество проводит мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, их регулирование. Организация определила для себя основные риски:

- финансовые (кредитные риски и риски ликвидности),
- правовые (риски, связанные с изменением валютного регулирования, риски, связанные с изменением налогового законодательства),
- репутационные.

Деятельность Организации не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин.

С точки зрения оценки финансовых результатов, влияние фактора инфляции несущественно для деятельности Организации.

Изменение процентных ставок по обязательствам несущественно влияет на Организацию, поскольку средневзвешенная процентная ставка оптимальна.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Организация намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

По прогнозу органов государственной статистики в ближайшие годы темпы инфляции не снизятся в значительной степени, соответственно темпы роста потребления будут зависеть от темпов роста доходов населения. Степень влияния данного фактора на деятельность Общества можно оценить, как низкую.

Общество является российской компанией, осуществляющей свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать общие изменения в государстве. Риски, связанные с введением чрезвычайного положения, с опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением в транспортном сообщении в отдельных регионах, в деятельности компании отсутствуют.

Изменений в составе рисков Общества по сравнению с прошлым годом не предвидится.

9. Государственная помощь

В отчетном году Обществу предоставлена государственную помощь –субсидия из бюджета в размере 97735 тыс. руб. в целях финансового обеспечения затрат, связанных с осуществлением технического подключения объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в целях реализации проектов по развитию территорий, расположенных в границах населенных пунктов, предусматривающих строительства жилья.

10. События после отчетной даты

У Общества отсутствует события после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности предприятия, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

11. Принцип непрерывности деятельности соблюдается

Общество не планирует прекращение или существенное сокращение объемов производства, и в случае принятия судом решения не в пользу Общества, это не повлияет на дальнейшую деятельность таким образом, что Общество может принять решение о ликвидации. Мы не ожидаем значительных убытков от основной деятельности, возможного наступления признаков банкротства, установленных законодательством РФ; не располагаем значительным количеством устаревших, неликвидных и сверхнормативных запасов; не ожидаем увеличения сроков оплаты дебиторской задолженности или наличия значительных сумм просроченной дебиторской задолженности; не ожидаем увеличения сроков оплаты дебиторской задолженности или наличия значительных сумм просроченной дебиторской задолженности АО Специализированный застройщик «АЗГИ» заявляет о своей способности погасить кредиторскую задолженность в установленные сроки; о своей способности получить финансирование для необходимого развития деятельности или иных необходимых инвестиций. Мы не ожидаем возможного возникновения других событий, которые могут повлиять на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

12. Прочая информация

Начиная с февраля 2022 года, обострение геополитической напряженности и действия со стороны недружественных государств оказали негативное влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран ввели новые санкции в отношении 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 еврооблигациям РФ и российских компаний.

Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Рост стоимости некоторых стройматериалов и уход компаний, занимающихся поставками техники и инженерного оборудования, не оказали существенного влияния на замедление темпов строительства, поскольку около 95% используемых в строительстве стройматериалов производится в России. Отрасль также оперативно переориентировалась на азиатские рынки, в частности, на Китай. Для того, чтобы сгладить негативный эффект от санкций и обеспечить дальнейшую работу на рынке строительной отрасли, Правительством РФ введены определённые меры по поддержке.

В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков Банк России на внеочередном заседании в феврале 2022 года повысили ключевую ставку до 20%. На

конец отчетного периода ставка составила 16%. Это оказало влияние не только на сегмент ипотечного кредитования, но и на ставки по проектному финансированию, а также по кредитам на текущую деятельность.

Общество продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

Генеральный директор



Мунханов В. А.

Главный бухгалтер
29.03.2024 г.



Тюменцева Л.Н.