

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	0710001
	Дата (число, месяц, год)	31 12 2022
Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "АЗГИ"	по ОКПО	90986795
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3849015274
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12200 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес) 643,664007,Иркутская обл.,Иркутск г.,Ямская ул,4,оф.35,36,,дом,корпус,		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	121 746	125 518	100 435
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 909	3 560	3 599
	Финансовые вложения	1170	10 000	10 000	10 000
	Отложенные налоговые активы	1180	566	609	651
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	261 020
	в том числе:				
	Итого по разделу I	1100	135 221	139 687	375 705
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 239 277	1 010 143	258 602
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	531 395	163 325	114 433
	в том числе:				
	авансы выданные		418 836	50 901	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	21 070	60 000	50 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	962	7 501	1 906
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 792 704	1 240 970	424 941
	БАЛАНС	1600	2 927 925	1 380 656	800 646

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	249 142	250 365	239 998
	Итого по разделу III	1300	280 642	280 365	269 998
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 358 248	16 802	5 888
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 358 248	16 802	5 888
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	565 797	633 213	3 807
	Кредиторская задолженность	1520	717 157	445 043	520 953
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	6 081	5 233	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 289 035	1 083 488	524 760
	БАЛАНС	1700	2 927 925	1 380 656	800 646

Руководитель

(подпись)

Мунханов Владимир

Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

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

Дата (число, месяц, год)
Форма по ОКУД
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
90986795		
3849015274		
71.12.2		
12200	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	47 580	205 205
	Себестоимость продаж	2120	(35 199)	(188 260)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 381	16 945
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	12 381	16 945
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 344	4 425
	Проценты к уплате	2330	(12 526)	(9 338)
	Прочие доходы	2340	4 019	19 179
	Прочие расходы	2350	(8 793)	(20 759)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	425	10 452
	Налог на прибыль	2410	(138)	(2 162)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(85)	(2 090)
	отложенный налог на прибыль	2412	(53)	(71)
	Прочее	2460	(10)	(104)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	277	8 186

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	277	8 186
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Мунханов Владимир
Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
90986795		
3849015274		
71.12.2		
12200		16
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / 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 2020 г.	3100	30 000	-	-	-	239 998	269 998
<u>За 2021 г.</u>	3210	-	-	-	-	10 367	10 367
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	8 186	8 186
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	-	-	-	-	-	-
корректировка в связи с переходом на ФСБУ 6/2020	3217	-	-	-	-	2 181	2 181
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	-	-	-	X	-	-
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	-	-	X
Изменение резервного капитала	3200	30 000	-	-	-	250 365	280 365
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.							
За 2022 г.	3310	-	-	-	-	277	277
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	277	277
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	X	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	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	X	X	X	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	1 500	(1 500)	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	1 500	249 142	280 642
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	30 000	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	269 998	8 186	-	278 184
Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	2 181	-	2 181
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	269 998	10 367	-	280 365
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	239 998	8 186	-	248 184
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	2 181	-	2 181
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	239 998	10 367	-	250 365
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	280 642	280 366	269 998



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

30 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

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

Дата (число, месяц, год) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
90986795		
3849015274		
71.12.2		
12200	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	54 586	62 498
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	54 257	62 267
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	329	231
Платежи - всего	4120	(1 268 619)	(662 977)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 055 662)	(502 637)
в связи с оплатой труда работников	4122	(34 489)	(35 285)
процентов по долговым обязательствам	4123	(17)	-
налога на прибыль организаций	4124	(204)	(18 825)
прочие платежи	4129	(178 247)	(106 230)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 214 033)	(600 479)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	38 930	30 021
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	38 930	30 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	21
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(40 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(40 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	38 930	(9 979)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 418 196	616 103
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 418 196	616 103
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	(249 632)	(50)
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	(249 632)	(50)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 168 564	616 053
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(6 539)	5 595
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7 501	1 906
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	962	7 501
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Мунханов Владимир
Александрович
(расшифровка подписи)



30 марта 2023 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К годовому бухгалтерскому балансу за 2022 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.

Численность работников по состоянию на 31.12.2022 года составила 52 человека.

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 2022 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 Кузняяная Г. И., Ткачев А. А., Битаров А. С., обладающие 85% обыкновенных акций АО Специализированный застройщик ФСК «Новый город».

Зависимым хозяйственным обществом АО Специализированный застройщик «АЗГИ» является ООО «АЗГИ-Юбилейный», ИНН 3812067621, доля в уставном капитале- 100%.

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. Займы со связанными сторонами предоставлены на коммерческих условиях.

Операции со связанными сторонами:

В течении 2022 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 53893 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 5 913 тыс. руб.

Для АО Специализированный застройщик «АЗГИ» в 2022 году АО Специализированный застройщик ФСК «Новый город» предоставило займы на общую сумму 74 782 тыс. руб.

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

Основному управленческому персоналу в 2022 году выплачены вознаграждения (заработная плата и премии, без учета страховых взносов в Пенсионный Фонд, Фонд социального страхования, Фонды обязательного медицинского страхования) на общую сумму 5071,6 тыс. руб. Вознаграждения являются краткосрочными, долгосрочные не планируются.

3. Существенные положения учетной политики

Существенные изменения учетной политики с 01.01.2022 г. связаны с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", в соответствии с п.49 данного ФСБУ.

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.

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 в конце строительства на момент ввода объекта строительства в эксплуатацию. 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 одновременно 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.

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 среднечасовой заработной плате 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.

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. Расшифровка статей баланса

Причиной корректировки сравнительных данных предшествующего отчетного периода являются изменения учетной политики в связи с применением ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

стр. баланса	на 31.12.2021	
	до корректировки	после корректировки
1160	1663	3560
1210	1009859	1010143
1370	248184	250365

Причина корректировки- пересмотр сроков и параметров использования, списание малоценных основных средств.

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 31.12.2022 г. остаточная стоимость основных средств составляет 121746 тыс. руб., первоначальная стоимость основных средств, отраженных по стр.1150 Баланса составляет 147775 тыс. руб., начисленная амортизация по ним составляет 26029 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 31.12.2022 г. остаточная стоимость основных средств, переданных в аренду составляет 2909 тыс. руб., первоначальная стоимость основных средств, отраженных по стр.1160 Баланса составляет 5517 тыс. руб., начисленная амортизация по ним составляет 2608 тыс.руб.

4.2 Расшифровка

стр.1210"Запасы" на 01.01.2023 г.

Наименование	Сумма в тыс. руб.
МАТЕРИАЛЫ	221 869
<i>Затраты на незавершенное строительство ЖК «Авиатор», в соответствии с п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»</i>	2 048 230
<i>Товары (объекты недвижимого имущества)</i>	21 523
Итого по строке 1210:	2 291 622

В Бухгалтерском балансе по состоянию на 01.01.2023 г. в составе «Запасы» по строке 1210 учтены расходы по незавершенному строительству объекта «Многokвартирные дома в границах улиц Пискунова, Ширямова, Советская в Октябрьском районе г. Иркутска», ЖК «Авиатор» (Разрешение на строительство № 38-гп38303000-13-2021 от 25.03.2021 г., Разрешение на строительство № 38-гп38303000-19-2022 от 30.08.2022 г.)- на сумму 2048230 тыс. руб., в т.ч. на сумму 239 271 тыс. руб. отражены обязательства по Мировому соглашению от 22.02.2019 г., утвержденное определением Арбитражного суда Иркутской области по делу о несостоятельности (банкротстве) № А19-4848/2015 от 13.05.2019 г. между ООО ТД ИЗКВ (должник), ФГКУ СибГУИО Минобороны России (кредиторы), ЗАО АЗГИ (Инвестор-застройщик), где Должник уступает права и обязанности Инвестору-застройщику по договору аренды на земельный участок с кадастровым номером 38:36:000022:0226, а Инвестор-застройщик обязан удовлетворить требования кредиторов, указанных в реестре кредиторов на Должника.

Заявленные требования кредиторов по мировому соглашению включают в себя:

1. Требования Кредиторов, выраженные в денежной оценке на общую сумму 239 271 тыс.руб.;
2. Требования Кредиторов, по которым Инвестор-застройщик обязан предоставить жилые помещения общей площадью 2972,3 кв.м., по заключенным договорам долевого участия в строительстве за период с 2007 по 2012 г.г. Данные требования не отражены в бухгалтерском балансе, для удовлетворения требований кредиторов будут отражаться в денежном выражении по мере произведенных затрат на приобретение жилых помещений в оценке текущего периода.

4.3 Финансовые вложения

В составе долгосрочных финансовых вложений (стр. 1170) отражен вклад в уставный капитал ООО «АЗГИ-Юбилейный» 100%, составляет 10000 тыс.руб. По итогам проверки на обесценение вклада признаков обесценения не выявлено.

По строке 1240 «Финансовые вложения» отражена сумма процентного займа –21 070 тыс.руб.

4.4 Расшифровка стр. 1230 «дебиторская задолженность» по состоянию на 01.01.2023 г.

Счет / Контрагенты	Сумма в тыс. руб.
60.02 – авансы выданные	418 836
62.01 – расчеты с покупателями	136
68.04 – расчеты с бюджетом по налогу на прибыль	2 221
68.08 – расчеты по налогу на имущество	206
69.01 – расчеты по социальному страхованию	513
76 – прочие	109 483
Всего	531 395

4.5 Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 01.01.2023 г.

Счет / Контрагенты	Сумма , в тыс.руб.
60.01 – поставщики и подрядчики	507 961
68 – расчеты с бюджетом	911
69 – расчеты по социальному страхованию	1 810
70 – расчеты с персоналом	1 248
76 - прочие	205 227
в т.ч. 76.10 (обязательства перед кредиторами по Мировому соглашению)	197 880
Всего	717 157

В том числе по стр.1520 отражена кредиторская задолженность по страховым взносам за II квартал 2022 года, срок уплаты по которым, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 29.04.2022 № 776, продлен на 12 месяцев и составляет 1376 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- 249142 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2022 года Уставный капитал АО Специализированный застройщик «АЗГИ» оплачен полностью, выкуп собственных акций Обществом не производился. Решения о распределении прибыли в 2022 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 31.12.2022 года на счетах эскроу в Банке числится 419882 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 г. на забалансовом счете 086.01 отражены Обязательства по заключенным договорам долевого участия в строительстве с участниками долевого строительства на сумму 516863 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 31.12.2022 года составляет 6081 тыс. руб.

5. Пояснения к налоговым декларациям

5.1. Налог 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 2022 год составил 53 тыс. руб., в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2022 года отложенные налоговые активы составили 566 тыс. руб.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль составила 479 тыс. руб.

По данным бухгалтерского учета прибыль до налогообложения составила 425 тыс. руб. (стр.2300 Отчета о финансовых результатах), чистая прибыль 277 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 265 тыс. руб., в том числе:
 - ✓ членские взносы за 2022 г. в Союз строителей в размере 100 тыс. руб.,
 - ✓ членские взносы за 2022 г. в Ассоциацию строителей жилья в размере 90 тыс. руб.,
 - ✓ материальная помощь сотрудникам 30 тыс. руб.
 - ✓ прочие расходы 45 тыс. руб.

6. Судебные разбирательства

В настоящее время Акционерное общество Специализированный застройщик «АЗГИ» является участником трех дел в Арбитражном суде Иркутской области на общую сумму 67 279 тыс. руб., 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. В настоящее время дело приостановлено. Исковое заявление является безнадежным, подано за период, в который земельный участок во владении Общества не находился.

2. Дело № А19-4848/2015 по заявлению Прокуратуры Иркутской области об отмене определения суда от 13.05.2019 об утверждении мирового соглашения по вновь открывшимся обстоятельствам. По данному делу АО Специализированный застройщик «АЗГИ» выступило в роли инвестора-застройщика и получило право аренды земельных участков. Определением суда в удовлетворении требований отказано. Судом апелляционной инстанции решение оставлено в силе. Судом кассационной инстанции от 14.12.2022 решение суда первой инстанции, постановление суда апелляционной инстанции оставлены в силе.

3. Дело № А19-1814/2022 по иску Прокуратуры Иркутской области о признании недействительными договоров аренды земельных участков и дополнительных соглашений в отношении земельных участков, переданных в аренду по мировому соглашению по делу № А19-4848/2015. Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано. Судом апелляционной инстанции решение оставлено в силе.

4. 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.

7. 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.

8. Прочая информация

Вирусная инфекция (коронавирус COVID-19) не оказала влияния на деятельность Общества в 2022 году, расходы, связанные с реализацией мероприятий по снижению рисков распространения в 2022 году минимальные.

Начиная с февраля 2022 года, обострение геополитической напряженности и конфликт на Украине оказали отрицательное 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. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках.

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%. Впоследствии ключевая ставка была постепенно снижена до 7,5%.

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

Организация в отчетном году государственную помощь не получала.

9. 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.

10. 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 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.

Генеральный директор



АЗГИ
ОТЧЕТНО-УЧЕТНОЕ ОБЩЕСТВО
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНОГО ЗАСТРОЙЩИКА
ОГРН 113850013274
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. ИМУТСК

Мунханов В. А.

Главный бухгалтер
30.03.2023 г.

Тюменцева Л.Н.