

АО «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»

ИНН/КПП 6672154860/668501001

ОГРН 1036604408389

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год

Общество организовано 20.08.2003 г. как Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования» (ОАО «САИЖК»)

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица за номером 002348988, серия 66 от 20.08.2003г. выдано ИМНС России по Октябрьскому р-ну г. Екатеринбурга; основной государственный регистрационный номер 1036604408389.

На основании приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области № 1686 от 01.08.2016г., 11 августа 2016 года зарегистрирована новая редакция Устава Общества, предусматривающая изменение наименования в целях приведения организационно-правовой формы Общества в соответствие с действующими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации. Новое полное наименование Общества - Акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования», сокращенное - АО «САИЖК».

Юридический адрес: г. Екатеринбург, ул. Белинского, 35.

Фактический адрес: г. Екатеринбург, ул. Белинского, 35.

Уставный капитал АО «САИЖК» на начало 2018 года составлял 1 645 082 002 (Один миллиард шестьсот сорок пять миллионов восемьдесят две тысячи два) рубля и был разделен на 1 645 082 002 обыкновенных именных акций. В 1 квартале 2018 года завершена процедура по государственной регистрации увеличения Уставного капитала на 200 000 000 рублей по договору от 05.12.2017 г. между АО «САИЖК» и Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области об участии Свердловской области в уставном капитале АО «САИЖК» путем приобретения ценных бумаг дополнительного выпуска в количестве 200 миллионов штук на сумму 200 миллионов рублей. Денежные средства в размере 200 000 000 рублей поступили в рамках вышеуказанного договора на расчетный счет Общества 12 декабря 2017 года.

Уставный капитал АО «САИЖК» на конец 2018 года составил 1 845 082 002 (Один миллиард восемьсот сорок пять миллионов восемьдесят две тысячи два) рубля и разделен на 1 845 082 002 обыкновенных именных акций.

Все акции Общества полностью оплачены. Номинальная стоимость каждой акции 1 рубль.

Структура уставного капитала общества:

Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица) акционера	Доля лица в уставном капитале (%)	Доля принадлежавших указанному лицу обыкновенных акций (%)
Свердловская область, полномочия от имени которой исполняет Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области от имени Свердловской области	100%	100%

Периодичность и порядок распределения дивидендов определяется единственным акционером.

Основные направления деятельности Общества – развитие рынка ипотечного кредитования на территории Свердловской области путем предоставления ипотечных жилищных займов и рефинансирования закладных. В своей деятельности Общество руководствуется

едиными требованиями к условиям и порядку выдачи ипотечных кредитов и займов, установленными АО «ДОМ РФ» (ранее АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования»).

В соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2) присвоен код ОКВЭД 64.92.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Органами управления общества являются:

- Общее собрание акционеров. В связи с тем, что все голосующие акции принадлежат единственному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания общества, оформляются приказами Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области;
- Совет директоров Общества;
- Единоличный исполнительный орган Общества- Директор.

На 31 декабря 2018г. избран следующий состав Совета директоров:

Председатель Совета директоров

– Дубровин Игорь Виленович – заместитель Министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Заместитель председателя совета директоров

– Захаров Алексей Юрьевич – главный специалист отдела по приватизации и управлению акционерными обществами департамента по корпоративному управлению и экономическому анализу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области;

Члены Совета директоров:

– Галкина Надежда Петровна - начальник отдела экономического анализа и планирования Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;

– Кисин Илья Александрович - начальник отдела жилищного обеспечения Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;

– Хвалыбова Алена Алексеевна - ведущий специалист отдела по приватизации и управлению акционерными обществами департамента по корпоративному управлению и экономическому анализу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области;

На момент подписания бухгалтерской отчетности состав Совета директоров остался без изменений.

Единоличный исполнительный орган (Директор) - Комаров Александр Васильевич.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом.

Ревизоры Общества:

- Невертдинова Галина Алимжановна – аудитор ООО «Аудиторско-консалтинговое партнерство Маминой»;

- Исупова Елена Евгеньевна – аудитор ООО «Аудиторско-консалтинговое партнерство Маминой»;

- Гирицких Светлана Юрьевна – аудитор ООО «Аудиторско-консалтинговое партнерство Маминой»;

Свердловская область в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области является связанной стороной и аффилированным лицом, имея 100% акций АО «САИЖК».

Реестродержателем АО «САИЖК» с 2014 года по настоящее время является АО «Ведение реестров компаний».

Прибыль АО «САИЖК» по итогам 2017 года в размере 476 951 рубль 22 копейки Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области Приказом № 1478 от 29.06.2018 года распределило следующим образом:

- 50 % (238 475 рублей 61 копейка) – на выплату дивидендов;

- 5 % (23 847 рублей 56 копеек) – в резервный фонд Общества;
- 45 % (214 628 рублей 05 копеек) – в распоряжение Общества.

Дивиденды в денежной форме перечислены в бюджет Свердловской области 06 августа 2018 г. в полном объеме, задолженности по дивидендам у Общества нет.

Других операций с аффилированными лицами за отчетный период не производилось и обязательств на конец 2018 года перед аффилированными лицами нет.

Базовая прибыль на одну акцию равна разведенной прибыли и составляет за 2018 год - 0,0005413 рубля.

Членам Совета директоров и ревизорам общества в 2018 году вознаграждение не выплачивалось.

В управленческий персонал АО «САИЖК» входят директор, заместитель директора, главный бухгалтер, руководители отделений, начальники отделов. Всего в 2018 году в состав управленческого персонала вошло четырнадцать сотрудников, доходы которых за отчетный год составили 18 954 тыс. руб., из них зарплата - 17 964 тыс. руб., отпускные – 990 тыс. руб. Страховые взносы, начисленные на доходы управленческого персонала за 2018 год составили 4 750 тыс. руб.

Среднесписочная численность работников Общества за 2018г. составила 51 человек (среднесписочная численность работников Общества за 2017г. составляла 49 человек).

В состав АО «САИЖК» входят отделения, открытые в городах Свердловской области, а именно в г. Нижний Тагил, г. Каменск-Уральский, г. Первоуральск.

АО «САИЖК» является поставщиком закладных в АО «ДОМ РФ» (ранее АО «АИЖК») - участником системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов) и агентом по выдаче АО «ДОМ РФ».

Согласно Федеральному закону от 30.12.2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» годовая бухгалтерская отчетность Общества подлежит обязательному аудиту. Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «САИЖК» за 2018 год проводит ООО «ГЛОБАЛС АУДИТ». Открытый конкурс на проведение обязательного аудита за 2018 год выиграло ООО «САВИТУР-АУДИТ», которое было переименовано в ООО «ГЛОБАЛС АУДИТ» в ноябре 2018 года. Запись об изменении наименования организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 11.10.2018 за № 6186658837018.

Вся бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета в российских рублях и представлена с округлением с точностью до целых тысяч рублей.

Основные элементы учетной политики предприятия

Учетная политика сформирована в соответствии с принципами установленными Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106 н :

1) с учетом следующих допущений:

а) допущение имущественной обособленности - имущество и обязательства организации учитываются обособленно от имущества и обязательств собственников этой организации и имущества и обязательств других организаций;

б) допущение непрерывности деятельности - организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

в) допущение последовательности применения учетной политики - выбранная организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

г) временная определенность фактов хозяйственной деятельности - факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (соответственно отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

2) с учетом следующих требований:

а) полное отражение в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности;

б) своевременное отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности;

в) приоритет содержания перед формой, выражающийся в отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете, исходя из не только их правовой формы, но и из экономического содержания и хозяйственной ситуации, в которой они возникли;

г) непротиворечивость, выражающаяся в тождестве информации аналитического и синтетического учета, а также эквивалентности показателей бухгалтерской отчетности данным синтетического и аналитического учета;

д) рациональность, выражающаяся в ведении бухгалтерского учета сообразно размерам организации и масштабам ее деятельности.

е) осмотрительность, выражающаяся в большей готовности к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская создания скрытых резервов.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета:

Бухгалтерская отчетность организации сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Организация в бухгалтерской отчетности раскрывает информацию по расчетам налога на прибыль, применяя Положения по бухгалтерскому учету № 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера с использованием программы «1С бухгалтерия 8.3».

Начисление амортизации объектов основных средств осуществляется линейным способом, то есть первоначальная стоимость основных средств погашается равномерно в течение срока полезного использования. Активы, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Срок полезного использования определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 года.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Нематериальные активы, появившиеся на балансе в прошлые годы – это исключительные права на программное обеспечение.

Переоценка стоимости нематериальных активов не производилась.

Первоначальная стоимость нематериальных активов погашается линейным способом в зависимости от срока полезного использования. Срок полезного использования нематериального актива устанавливается исходя из ожидаемого срока использования актива, в течении которого Общество предполагает получить экономические выгоды и утверждается решением исполнительного органа.

В бухгалтерском балансе основные средства и нематериальные активы отражены по остаточной стоимости с учетом затрат на приобретение и создание НМА.

Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости, при списании материалов, применяется средняя себестоимость.

Расходы, связанные с приобретением ценных бумаг и доходы от их рефинансирования, за исключением операций по закладным, учитываются в составе прочих расходов (доходов). Доходы и расходы от реализации закладных отражаются в бухгалтерском учете по счету 90 «Продажи» и соответственно в финансовой отчетности в форме № 2 «Отчет о финансовых результатах» в строках Доходы и расходы по обычным видам деятельности, в том числе и проценты, полученные по закладным.

Общество применяет ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», зарегистрированное в Минюсте России 03.02.2011 г. Учетной политикой Общества предусмотрено отражение в бухгалтерском учете оценочных обязательств по оплате ежегодных отпусков и обязательств перед сотрудниками по выплате вознаграждения по итогам работы за год. Расчет резерва ведется по каждому сотруднику.

Расшифровка оценочных обязательств представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 7 «Оценочные обязательства».

Согласно учетной политики, принятой предприятием на 2018 год, доходы и расходы предприятия для целей бухгалтерского учета принимаются, как и в прошлые периоды, по мере начисления.

В соответствии с п. 14 и п.15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» последствия изменения учетной политики отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности ретроспективно.

Процентный доход признается доходами от обычных видов деятельности.

Процентные расходы учитываются в составе прочих расходов равномерно в течении срока действия договора.

В текущем отчетном году по сравнению с предыдущим отчетным годом внесены Дополнения в Учетную политику организации для целей бухгалтерского и налогового учета в части основополагающих принципов в связи с предоставлением из Областного бюджета денежных средств в виде субсидии, предназначенной на завершение строительства жилого комплекса. Других существенных изменений в учетную политику организации на следующий отчетный год, способных повлиять на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности организации, на момент формирования финансовой отчетности за 2018 год не вносилось.

Уровень существенности определен в учетной политике и составляет не менее 5 -8 % в зависимости от определенных статей (группы соответствующих статей) отчетности.

Учетная политика для целей налогового учета:

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль предприятие использует метод начисления. Налог на прибыль уплачивается ежеквартально, исходя из фактически полученной прибыли за предшествующий квартал. В течение отчетного периода (квартала) 28-го числа каждого месяца уплачиваются ежемесячные авансовые платежи налога на прибыль.

Выручка от реализации продукции, товаров (работ, услуг) для целей исчисления налога на добавленную стоимость определяется по мере отгрузки и предъявлении покупателю расчетных документов – день отгрузки (передачи) товара (работ, услуг).

Общество ведет раздельный учет расходов по операциям, облагаемым НДС и не облагаемым НДС.

Расчет пропорции принимаемого к вычету НДС или учитываемого в стоимости, применяется с учетом изменений, внесенных в подп. 5 п. 4.1 ст. 170 НК РФ.

При списании сырья и материалов, используемых в финансово-хозяйственной деятельности, применяется средняя себестоимость.

Для налогового учета амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом (Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1). Амортизационным имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 рублей за единицу.

Резервы в налоговом учете по предстоящим расходам и платежам не создаются.

Согласно учетной политики, принятой предприятием на 2018 год, доходы и расходы предприятия для целей налогообложения принимаются, как и прежде, по мере начисления.

Для налогового учета налоговая база от реализации закладных определяется в соответствии с п. п. 1 и 3 ст. 279 НК РФ, то есть аналогично налоговой базе при уступке и переуступке права требования.

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности произошли следующие существенные события:

- Координационной комиссией по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Свердловской области, органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и иных органов (организаций) по решению вопросов, связанных с защитой прав граждан, чьи денежные средства привлекались для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Свердловской области 15 января 2019 года (протокол № 2 от 05.02.2019) рекомендовано директору АО «САИЖК» подготовить до 01.04.2019 года План мероприятий (дорожную карту) по финансированию завершения строительства трех домов стр.№ 1, стр.№ 2 и стр.№ 4 жилого комплекса «Кольцовский дворик», расположенный в границах улиц Спутников-Авиаторов-Ракетная. План мероприятий предусматривает переоформление прав застройщика жилого комплекса с ООО «Диарт-Урал» на АО «САИЖК» и завершение строительства силами АО «САИЖК».

В целях восстановления прав граждан, чьи денежные средства привлекались для строительства многоквартирных домов, и чьи права нарушены, распоряжением Губернатора Свердловской области № 24-РГ от 04.02.2019г., принято решение предоставить акционерному обществу «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования» в аренду земельный участок, расположенный в границах улиц Спутников-Авиаторов-Ракетная.

- В рамках решений Координационной комиссии по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Свердловской области, органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и иных органов (организаций) по решению вопросов, связанных с защитой прав граждан, чьи денежные средства привлекались для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Свердловской области 19 апреля 2018 года (протокол № 62 от 17.05.2018), в 1 квартале 2019 года планируется завершение обмена прав требований по ДДУ в жилом доме 44 по ул. Рошинская в г. Екатеринбурге на права требований граждан, заключивших ДДУ в строительстве жилого комплекса «Кольцовский дворик» и согласных на этот обмен. Для покрытия убытка от процесса обмена прав с «обманутыми» дольщиками в конце 2018 года создан резерв в размере 2 569 тыс. руб. (Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 7 «Оценочные обязательства»).

Других событий после отчетной даты, которые могут существенным образом повлиять на финансовое положение, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания отчетности не происходило.

Факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, на дату составления отчетности и в период между отчетной датой и датой подписания отчетности не имели места.

Финансово-хозяйственная деятельность Общества

Основными видами деятельности Общества являются: предоставление ипотечных жилищных займов населению Свердловской области, обеспеченных ипотекой (залогом недвижимости), рефинансирование закладных в АО «ДОМ РФ».

При составлении отчетности за 2018 г. применяются формы, утвержденные Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н, с учетом изменений, внесенных Приказом Минфина России от 05.10.2011 N 124н.

Валюта баланса на 31.12.2017 года составила 2 306 066 тыс. руб., валюта баланса на 31.12.2018 года - 2 912 100 тыс. руб.

Расшифровка нематериальных активов представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 1 «Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)»

Расшифровка по основным средствам представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 2 «Основные средства».

На 31.12.2018 года Общество имеет на балансе в составе внеоборотных активов основные средства с первоначальной стоимостью 20 325 тыс. руб., сумма накопленной амортизации - 4 079 тыс. руб. Основные средства отражены в бухгалтерской отчетности по остаточной стоимости и составили на конец года 16 246 тыс. руб.

В состав основных средств входит оргтехника, транспорт, офисная мебель, недвижимость и земельный участок.

Расшифровка доходных вложений в материальные ценности представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 2 «Основные средства».

Все офисные помещения, используемые в производственном процессе, арендуются. В состав арендованных основных средств, находящихся за балансом, отражена стоимость арендованных помещений и арендованных транспортных средств.

Информация по использованию арендованных основных средств представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 2.4 «Иное использование основных средств».

В состав прочих внеоборотных активов входит право использования программ, которые используются в хозяйственной деятельности, направленной на получение дохода и экономических выгод на срок более 12 месяцев. Списание для целей бухгалтерского учета осуществляется равномерно в течение срока действия прав пользования, установленных договорами или в течение срока, предусмотренного ч. 4 Гражданского кодекса РФ.

В целях выполнения поручения Правительства Свердловской области и на основании Решения Совета Директоров АО «САИЖК» для завершения строительства «долгостроя» в г. Ревда в декабре 2015 года АО «САИЖК» получило все права и обязанности застройщика жилого комплекса по ул. Цветников – Интернационалистов в г. Ревде Свердловской области.

В начале декабря 2016 года было получено разрешение на ввод в эксплуатацию пусковой очереди № 3 (жилые дома №№ 4,5) в составе жилого комплекса по ул. Цветников – Интернационалистов в г. Ревде Свердловской области. На конец 2018 года из 146 квартир введенных в эксплуатацию на балансе АО «САИЖК» осталось не реализованных 27 квартир на сумму 59 656 тыс. руб. (Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 4.1 «Наличие и движение запасов»).

В июле 2018 года были внесены изменения в разрешение на строительство жилого комплекса по ул. Цветников – Интернационалистов в г. Ревде Свердловской области и срок строительства пусковой очереди № 4, 1-й этап строительства, жилой дом № 6 и 7 продлен до 31.07.2019, а срок строительства пусковой очереди № 4, 2-й этап строительства, жилой дом № 8 продлен до 31.07.2020 года.

На конец года расходы на строительство жилого комплекса пусковой очереди № 4 по ул. Цветников – Интернационалистов в г. Ревде Свердловской области отражены в активе баланса

по статье строке «Незавершенное строительство» на сумму 286 640 тыс. руб. (Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 2.2 «Незавершенные капитальные вложения»).

В рамках решения Координационной комиссии по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Свердловской области, органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и иных органов (организаций) по решению вопросов, связанных с защитой прав граждан, чьи денежные средства привлекались для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Свердловской области (Протокол от 31.08.2017 г. № 13; Протокол от 14.09.2017 г. № 15; Протокол от 17.05.2018 г. № 62; Протокол от 23.10.2018 г. № 128) Обществу поручено:

1) обеспечить выполнение Плана мероприятий по возобновлению строительно-монтажных работ на объекте ЖК «Оптимист» («Жилой комплекс по ул. Береговая в г. Первоуральске Свердловской области. Первая очередь строительства. Первый этап строительства»), в том числе обеспечить замену застройщика с ООО «БЗСКСтройИнвест» на АО «САИЖК», осуществить дальнейшее строительство объекта и обеспечить его ввод в эксплуатацию в 3 квартале 2019 года.

Во исполнение указанного решения 02.02.2018г. произведена государственная регистрация дополнительного соглашения к договору аренды занимаемого объектом земельного участка, предусматривающего замену арендатора с ООО «БЗСКСтройИнвест» на АО «САИЖК». Разрешение на строительство объекта на имя АО «САИЖК» получено 20.02.2018г., после чего строительно-монтажные работы на объекте ведутся в соответствии с утвержденным графиком производства работ.

Финансирование строительства осуществляется за счет получаемых Агентством бюджетных средств:

- бюджетных инвестиций в объеме 200 млн. рублей в форме вноса в уставный капитал Общества, предоставленных в декабре 2017 года на основании Договора от 05.12.2017 об участии Свердловской области в уставном капитале Общества;

- за счет средств субсидии из Областного бюджета в объеме 600 млн. рублей, предоставленной обществу как юридическому лицу – производителю товаров, работ, услуг, осуществляющему деятельность по завершению строительства многоквартирных жилых домов, для строительства которых были привлечены денежные средства граждан, права которых нарушены на основании Соглашения № 1 от 07.09.2018 г. На 31.12.2018 года потрачено из средств субсидии – 395 997 782,39 рублей;

и за счет собственных средств – 3 157 705,12 руб.

По состоянию на 31.12.2018 г. объем средств, направленных на строительство объекта в 2018 г, составил 599 155 487,51 рублей., в том числе в виде авансов выданных подрядчикам на сумму 11 530 012,90 рублей.

Всего за 2018 год строительных работ, направленных на завершение строительства ЖК «Оптимист», выполнено на сумму -587 902 004,81 рублей (Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 2.2 «Незавершенные капитальные вложения»).

2) осуществить обмен прав требований по ДДУ в доме 44 по ул. Рощинская в г. Екатеринбурге (стр. № 7.2 и 7.3) на права требований граждан, заключивших ДДУ в строительстве третьей секции первой очереди жилого дома по ул. Шербакова, д. 20 в г. Екатеринбурге.

Согласно Плану мероприятий, в 2018 году завершен процесс мены прав требований по договорам участия в долевом строительстве между гражданами - дольщиками третьей секции первой очереди жилого дома по ул. Шербакова, д. 20 и АО «САИЖК».

В результате обмена в 2018 году граждане получили права требования по 22 договорам уступки по ДДУ в домах стр. № 7.2 и 7.3.

3) осуществить обмен прав требований по ДДУ в доме 44 по ул. Рощинская в г. Екатеринбурге (стр. № 7.2 и 7.3) на права требований граждан, заключивших ДДУ в строительстве жилого комплекса «Кольцовский дворик» в г. Екатеринбурге.

Процесс осуществления обмена прав требований по ДДУ в доме 44 по ул. Рощинская в г. Екатеринбурге (стр. № 7.2 и 7.3) на права требований граждан, заключивших ДДУ в строительстве жилого комплекса «Кольцовский дворик» в г. Екатеринбурге продолжится в 1 квартале 2019 года. За 2018 году граждане получили права требования по 75 договорам уступки по ДДУ в доме 44 по ул. Рощинская в г. Екатеринбурге.

Активы за отчетный период увеличились на 79 % и составили на конец отчетного периода 2 912 100 тыс. руб., основную долю активов занимает статья «Финансовые вложения» и такие статьи, как «Дебиторская задолженность», «Запасы» и «Незавершенное строительство».

Расшифровка разделов бухгалтерского баланса «Финансовые вложения» (коды строк 1150 и 1240) представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 3 «Финансовые вложения».

На конец отчетного года общий объем финансовых вложений составил 987 446 тыс. руб., в том числе долгосрочные финансовые вложения на сумму 230 391 тыс. руб. и краткосрочные финансовые вложения на сумму 757 055 тыс. руб.

В состав долгосрочных финансовых вложений входят закладные и выданные займы, находящиеся на балансе более 12 месяцев в размере 229 391 тыс. руб. и вложения Общества в ценные бумаги, эмитированные ОАО «Проектная компания Высокоскоростные магистрали-2» в размере 1 000 тыс. руб.

В состав краткосрочных финансовых вложений входят закладные и выданные займы, находящиеся на балансе менее 12 месяцев в размере 567 055 тыс. руб. и депозиты в размере 190 000 тыс. руб.

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются по фактическим затратам и не переоцениваются, но тестируются на обесценение.

В 2018 году созданный резерв под обесценение финансовых вложений по закладным, не обеспеченным заложенным имуществом составил 381 тыс. руб. В бухгалтерской отчетности финансовые вложения по закладным отражены с учетом сформированного резерва под обесценения.

По мнению Общества справедливая стоимость финансовых вложений по состоянию на 31.12.2017 и 31.12.2018 соответствует их балансовой стоимости, по которой такие вложения отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Расшифровка раздела бухгалтерского баланса «Запасы» представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 4 «Запасы».

В состав запасов входят объекты недвижимости-квартиры, принятые на баланс в качестве товаров для перепродажи, а также квартиры, в жилых домах №№ 4,5 по ул. Цветников – Интернационалистов в г. Ревде введенные в эксплуатацию в конце 2016 года. Резерв под снижение стоимости запасов не создавался.

Краткосрочная дебиторская задолженность на 31.12.2018 года составила 940 866 тыс. руб.

Основная доля дебиторской задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) принадлежит Жилищно-строительным кооперативам: «Рощинский-7.2», «Рощинский-7.3», «Рощинский-5» по договорам долевого участия в строительстве жилых домов на строительной площадке по ул. Рощинская – Якутская – Патриотов в г. Екатеринбурге. От общей суммы дебиторской задолженности доля этих ЖСК составляет 33,7 %, в денежном выражении на сумму 316 976 тыс. руб.

Вторая по величине доля дебиторской задолженности принадлежит ООО "РУБИКОН-АЭРО ИНВЕСТ". От общей суммы дебиторской задолженности доля этой дебиторской задолженности составляет 23,5 %, что в денежном выражении равно 221 436 тыс. руб. Дебиторская задолженность ООО "РУБИКОН-АЭРО ИНВЕСТ" возникла по договорам уступки прав требования и по договорам перемены лиц с обманутыми дольщиками заключивших ДДУ в строительстве третьей секции первой очереди жилого дома по ул. Шербакова, д. 20 в г. Екатеринбурге. Обмен проходил во исполнение принятого решения Координационной комиссией по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Свердловской области, органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и иных органов (организаций) по решению вопросов, связанных с защитой прав граждан, чьи денежные средства привлекались для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Свердловской области 21 августа 2017 года (протокол № 13 от 31.08.2017).

Третья по величине доля дебиторской задолженности принадлежит ООО "Диарт-Урал". От общей суммы дебиторской задолженности доля этой дебиторской задолженности составляет 15,5 %, в денежном выражении - 146 110 тыс. руб. Дебиторская задолженность ООО "Диарт-Урал" возникла по договорам уступки прав требования и по договорам перемены лиц с обманутыми дольщиками заключивших ДДУ в строительстве жилого комплекса «Кольцовский дворик» в г. Екатеринбурге, расположенный в границах улиц Спутников-Авиаторов-Ракетная. Обмен проходил во исполнение принятого решения Координационной комиссией по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Свердловской области, органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и иных органов (организаций) по решению вопросов, связанных с защитой прав граждан, чьи денежные средства привлекались для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Свердловской области 19 апреля 2018 года (протокол № 62 от 17.05.2018).

Остальная доля дебиторской задолженности принадлежит юридическим и физическим лицам и по каждому контрагенту составляет не более 5 % от общей суммы дебиторской задолженности.

На конец года создан резерв по сомнительным долгам на общую сумму 47 755 тыс. руб. Резерв по сомнительным долгам создан на необеспеченную залогом задолженность заемщиков по ипотечным кредитам и займам и задолженность юридических лиц. Резерв по сомнительным долгам заемщиков по ипотечным кредитам и займам формируется только по необеспеченной залогом задолженности, исходя из текущих поступлений в погашение задолженности. Сомнительная просроченная дебиторская задолженность образовалась за счет необеспеченной задолженности заемщиков, оставшейся после обращения взыскания на предмет залога и принятия имущества на баланс Общества. До обращения взыскания на предмет залога и принятия имущества на баланс Общества задолженность заемщиков обеспечена залогом в силу закона об ипотеке и имеет обеспечение в виде солидарной ответственности созаемщиков.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом сформированного резерва по сомнительным долгам.

Расшифровка разделов бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» (коды строк 1230) представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

Краткосрочные обязательства на 31.12.2018 года составили 614 382 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства включают в себя кредиторскую задолженность, которая складывается из текущей задолженности перед персоналом по заработной плате за декабрь – 776 тыс. руб., перед государственными внебюджетными фондами за декабрь – 543 тыс. руб., по налогам, начисленным за 4 квартал (НДС и налог на имущество) – 336 тыс. руб., по покупателям – 83 тыс. руб., по поставщикам в сумме 1 638 тыс. руб. и прочая в сумме 611 006 тыс. руб. Задолженность по покупателям отражена в балансе за вычетом НДС с авансов полученных.

Основная доля кредиторской задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) состоит из обязательств перед Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области на сумму 600 000 тыс. руб. и связана с полученной субсидией из Областного бюджета на завершение строительства жилого комплекса по ул. Береговая в г. Первоуральске Свердловской области. Первая очередь строительства. Первый этап строительства. По факту признания расходов – ввода в эксплуатацию жилого дома и их включения в себестоимость продаж, полученная субсидия в соответствующем размере будет отнесена на финансовый результат Общества в качестве прочих доходов и будет погашено обязательство перед Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в сумму 600 000 тыс. руб.

Остальная доля кредиторской задолженности принадлежит юридическим и физическим лицам и по каждому контрагенту составляет не более 5 % от общей суммы кредиторской задолженности.

Расшифровка кредиторской задолженности представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

Собственные средства Общества на 31.12.2018 года составляют 2 287 727 тыс. руб. и включают в себя:

- уставный капитал- 1 845 082 тыс. руб.
- резервный капитал, образованный в соответствии с законодательством и учредительными документами – 164 532 тыс. руб.
- прибыль, полученную за отчетный период 999 тыс. руб. и прибыль прошлых лет, распределенная ранее акционерами на пополнение оборотных средств– 277 112 тыс. руб.
- прибыль прошлых лет, не распределенная акционерами -2 тыс. руб.

Резервный капитал в отчетном периоде не использовался.

Стоимость чистых активов на 31.12.2016 г. – 2 091 969 тыс. руб., на 31.12.2017 г. – 2 086 966 тыс. руб., на 31.12.2018 г. – 2 287 727 тыс. руб.

На забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» отражается право залога на имущество, обремененной ипотекой, которое переходит к АО «САИЖК» при оформлении (приобретении) закладных по ипотечным сделкам. Расшифровка этих счетов представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 8 «Обеспечения обязательств» на сумму 578 442 тыс. руб.

АО «САИЖК» в 2018 году не осуществляло внешнеэкономическую деятельность, не имело выручки и не производило расходов, связанных с такой деятельностью.

Реализация услуг за наличный расчет осуществляется с применением ККМ.

Общие экономические показатели деятельности Общества в 2018 году

в тыс. руб.

Наименование показателя	Значение
Рефинансирование (продажа) закладных	2 111 933
Выдача процентных займов	2 173 098
Суммарный общий доход Общества	2 574 120
Суммарный общий расход Общества	2 571 389
Балансовая прибыль	2 731
Чистая прибыль	999

К доходам по основному виду деятельности относятся выручка за рефинансирование закладных, выручка от реализации объектов недвижимости, процентные доходы по займам.

Основная доля в объеме выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг приходится на рефинансирование закладных и составляет 82 % от общего объема выручки. В денежном выражении объем выручки рефинансирования закладных за 2018 года равен 2 111 933 тыс. руб..

Вторая по величине доля в объеме выручки складывается из реализации недвижимого имущества (квартир), уступки прав требования по договорам долевого участия в строительстве

и составляет 14,1 % от общего объема выручки. В денежном выражении это составляет 362 301 тыс. руб. .

Третья по величине доля в объеме выручки принадлежит процентному доходу по займам и составляет 3,0 % от общего объема выручки. В денежном выражении процентный доход по выданным займам равен 76 924 тыс. руб.

Остальная доля объема выручки -0,9 % приходится на реализацию прочих услуг.

Основная доля расходов (81,0 % от общей статьи расходов) приходится на стоимость рефинансированных закладных и составляет 2 082 255 тыс. руб.

Расходы, связанные с реализацией недвижимого имущества (квартир), уступки прав требования по договорам долевого участия в строительстве составляют 397 254 тыс. руб. (15,4 % от общей статьи расходов).

Оставшаяся доля себестоимости складывается из арендных платежей, заработной платы, материальных расходов и прочих услуг поставщиков, необходимых для осуществления текущей деятельности Общества.

Расходы, связанные с рекламой по продвижению ипотечных продуктов на территории Свердловской области ежемесячно относятся в состав коммерческих расходов. Управленческие расходы в полном объеме ежемесячно списываются на финансовые результаты и в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются по строке «Себестоимость продаж».

Расшифровка затрат от основной деятельности Общества представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу № 6 «Затраты на производство» .

За 2018 год потрачено электроэнергии на сумму 320 тыс. руб., за 2017г.- 287 тыс. руб. Потребление воды и тепла включено в арендные платежи.

Чистая прибыль за 2018 год составила 999 тыс. руб.

В отчете о движении денежных средств НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам отражены свернуто. Денежные потоки по депозитным договорам с возможностью пополнения и частичного возврата депозита отражены в отчете о движении денежных средств свернуто в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утвержденное Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 N 11н. Общая сумма денежных средств, перечисленных за год на оплату труда сотрудников, отражена по строке 4122 с учетом НДФЛ и сумм страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, согласно письму Минфина России от 29.01.2014 N 07-04-18/01 и письму Минфина России от 22.01.2016 N 07-04-09/2355.

В целом Общество можно охарактеризовать платежеспособным и обладающим высоколиквидными активами.

При подготовке бухгалтерской отчетности у Общества не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Директор АО «САИЖК»

Главный бухгалтер



А.В. Комаров

Г.А Русакова

07.03.2019г.