

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовому бухгалтерскому отчету за 2016 год
по Акционерному обществу «Ипотечная компания атомной отрасли»

1. Общие сведения

Фирменное наименование:

Акционерное общество «Ипотечная компания атомной отрасли»
сокращенное – АО «ИКАО»

ИНН 7704670879

КПП 772501001

ОГРН 1077763638578

ОКПО 84095282

ОКВЭД 70.22

Место нахождения: 115432, г. Москва, Проектируемый проезд 4062-й, д.6, стр.25 Акционерное общество «Ипотечная компания атомной отрасли» (далее – Общество) образовано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом Российской Федерации «Об акционерных обществах» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Уставный капитал составляет 3158000 тыс. руб.

Учредителем АО «ИКАО» с 04.09.2012г являлась ОАО «Концерн «Росэнергоатом».

АО «ИКАО» является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли.

Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.

Общество подлежит обязательному аудиту, так как подпадает под критерии, установленные статьей 5 Закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ.

Цели деятельности Общества:

Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами. Основными видами деятельности Общества являются:

- 1) консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- 2) строительство зданий и сооружений, в том числе строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом, выполнение функций заказчика-застройщика;
- 3) предоставление денежных ссуд под залог недвижимого имущества;
- 4) подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 5) предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;
- 6) сдача в наем собственного недвижимого имущества;
- 7) деятельность в области архитектуры, гражданского и промышленного строительства и связанные с этим технические консультации;
- 8) сдача в наем для временного проживания меблированных комнат;
- 9) оказание гражданам и организациям справочно-информационных, посреднических, маркетинговых, сервисных, агентских и иных услуг;
- 10) внешнеэкономическая деятельность;
- 11) иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

2. Основные элементы учетной политики предприятия

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

2.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

2.1.2. Бухгалтерская отчетность за 2016 год сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Статьи бухгалтерской отчетности, составленной за отчетный год, подтверждаются результатами инвентаризации имущества и финансовых обязательств. При оценке статей бухгалтерской отчетности Общество соблюдает допущения и требования, предусмотренные Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика предприятия" (ПБУ 1/2008). При формировании учетной политики Общество избрало способы ведения бухгалтерского учета, которые являются существенными, то есть те, без знания, о применении которых невозможна достоверная оценка имущественного и финансового состояния, денежного оборота или результатов деятельности предприятия.

2.1.3. Ко вновь приобретенным основным средствам срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. №1. По остальным активам амортизация начисляется в порядке, предусмотренном Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.90 № 1072.

2.1.4. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Не амортизируются земельные участки в г. Удомле.

2.1.5. Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб., а также книги, брошюры и другие издания списывались на затраты на производство по мере отпуска их в производство или эксплуатацию.

2.1.6. При списании оценка материалов и товаров производится по методу средней стоимости.

2.1.7 Учетной политикой предусмотрено создание следующих резервов:

- создание резерва предстоящих расходов на оплату отпусков на основании норм ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;

- создание резерва на выплату годового вознаграждения руководителя Общества по результатам достижения ключевых показателей эффективности (КПЭ), целевой уровень которого составляет за календарный год 4 338 000 руб. Основанием является Дополнительное соглашение от 01.06.2015г. к Трудовому контракту руководителя Общества;

- создание резерва на выплату вознаграждений работников Общества по результатам ключевых показателей эффективности (КПЭ).

Общество не создавало резерва по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию.

2.1.8. Общество для определения существенности ошибки приняло, что ошибка, в результате исправления которой итог группы статей баланса, содержащей исправленный показатель, или значение группы статей Отчета о финансовых результатах и других форм бухгалтерской отчетности, изменится более, чем на 5% признается существенной, требующей исправления отчетности прошлого периода. Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по

соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка (ПБУ 22/2010).

2.2. Учетная политика для целей налогового учета

2.2.1. Налоговый учет осуществляется, на основании данных программы «1С: Предприятие 8» в регистрах налогового учета.

2.2.2. Общество исчисляет доходы для целей налогообложения по методу начисления, т.е. доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они фактически имели место, независимо от фактического поступления денежных средств.

Доходы и расходы от реализации товаров (работ, услуг) учитываются обособленно по каждому виду деятельности.

2.2.3. В целях определения материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод средней стоимости.

2.2.4. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. №1.

2.2.5. По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

3. Финансово-хозяйственная деятельность предприятия.

Характеристика деятельности Общества за отчетный год.

3.1.1. Чистая прибыль Общества за 2016 год составила 1 840 тыс. руб.

3.1.2. Информация по сегментам (ПБУ 12/2000):

- выручка предприятия за 2016 год получена в размере 187 441 тыс. руб. (без НДС).

Подробная расшифровка показателей выручки по сегментам представлена в Таблице 1.

3.1.3. Прочие доходы (расходы), которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачислялись в отчетном году на счета прибылей и убытков, а отражались на сч.98, 94 - отсутствуют. (ПБУ 9/99 п.20, ПБУ 10/99 п.23).

3.1.4. Расходы, отраженные на счете 97 «Расходы будущих периодов» в размере 1362 тыс. руб. состоят из:

- страхование на сумму 165 тыс. руб.
- программное обеспечение на сумму 1197 тыс. руб.

3.1.5. Сведения о доходах, прибыли и рентабельности (по видам деятельности) представлены в таблице.

Таблица 1

Наименование показателя	2016 год	2015 год	Изменение показателя	
			в рублях	в процентах
Выручка	187,4	920,9	-733,46	-79,65%
Себестоимость	127,4	750,1	-622,72	-83,02%
Управленческие и коммерческие расходы	106,5	117,4	-10,85	-9,24%
Сальдо прочих доходов/расходов, в т.ч.:	52,3	25,1	27,14	107,91%
Проценты к получению/уплате	76,4	212,9	-136,55	-64,14%
Текущий налог на прибыль	4,0	49,9	-45,88	-92,01%
Чистая прибыль/убыток	1,8	28,7	-26,88	-93,71%

Структура выручки	2016 год	2015 год	Изменение показателя в рублях	Изменение показателя в процентах
Выручка всего, в т.ч.	187,44	920,90	-733,46	-79,65%
выручка от реализации квартир	135,31	859,10	-723,79	-84%
выручка от реализации нежилых помещений	2,03	5,92	-3,89	-66%
выручка от процентных поступлений по ранее выданным займам	43,91	50,71	-6,8	-13%
выручка от сдачи недвижимости в аренду	5,81	4,75	1,06	22%
выручка от агентских по страхованию и прочая выручка	0,38	0,42	-0,04	-10%
Рентабельность основных видов деятельности				
Рентабельность от реализации объектов жилого фонда	10,4%	13,6%	—	-3,2%

3.1.6. Резервы.

Резерв на оплату отпусков создан на сумму 7 483 413 руб., остаток прошлого года: 7 185 005 руб., в отчётном году резерв израсходован на сумму 10 391 205 руб., остаток составил 4 277 213 руб. (сумма задолженности общества перед сотрудниками за не использованные дни отпуска в 2016 году). Величина резерва на оплату отпусков в бухгалтерском учете на конец месяца определяется равной «виртуальной» задолженности организации, если бы ей пришлось одномоментно начислить и выплатить отпускные всем сотрудникам. Эта задолженность представляет собой сумму самих отпускных, а также налогов и взносов, которые с них нужно уплатить в бюджет. Основная сумма резерва рассчитывается как произведение количества неиспользованных сотрудниками организации дней отпуска на конец месяца на среднедневной заработок за месяц по каждому сотруднику. Резерв на выплату вознаграждения руководителю Общества создан в сумме 3984,1 тыс. руб.

В 2016 году в связи с переходом АО «ИКАО» на ЕУСОТ, был создан резерва на выплату вознаграждений работников Общества по результатам ключевых показателей эффективности (КПЭ) на сумму 20 101 057 руб.

Общество создает резервный фонд в размере 5% от его Уставного капитала. Резервный фонд предназначен для покрытия убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для других целей. Резервный фонд формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения 5% Уставного капитала и формируется путем обязательных ежегодных отчислений из чистой прибыли. В 2016 году по Решению № 9 от 30.06.2016 единственного акционера АО «ИКАО» часть нераспределенной прибыли в сумме 1 434 тыс. руб. была направлена на увеличение Резервного фонда. На 31.12.2016г. величина Резервного фонда составила 27 942 тыс. руб.

3.1.7. Общество не осуществляло операций по выдаче векселей, размещению облигаций (ПБУ 15/2008 п.17).

По состоянию на 31.12.2016 г. АО «ИКАО» не имеет заемных денежных средств.

4.Расшифровка отдельных показателей отчетности.

4.1.1. Анализ движения основных производственных фондов Общества представлен в таблице 2. По строке баланса 1150 «Основные средства» указана сумма остаточной стоимости основных средств (57020 тыс. руб.) и величина незавершенных капитальных вложений (556945 тыс. руб.)

4.1.2. Анализ движения запасов представлен в таблице 4.

4.1.3. Сумма дебиторской задолженности по строке 1230 баланса Общества по состоянию на 31 декабря 2016 года составила 582 806 тыс. руб. Сумма дебиторской задолженности по итогам 2015 года составляла 752 540 тыс.

руб. Просроченной задолженности не было. Дебиторская задолженность уменьшилась на 23 процентов, что является положительным результатом работы.

4.1.4. Сумма кредиторской задолженности по строке 1520 баланса Общества по состоянию на 31 декабря 2016 года составила 17 686 тыс. руб. Основная доля (96%) – задолженность подрядчиков и заказчиков. Сумма задолженности по строке баланса 1520 указана за вычетом НДС с авансов в сумме 938 тыс. руб.

Просроченной кредиторской задолженности нет.

4.1.5. Расчет отложенных налоговых обязательств и активов не производился, в связи с совпадением порядка отражения расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

4.1.6. Основные средства, сданные в аренду:

- 1) 113 квартира по ул. Молодежная д.78, г. Сосновый Бор
- 2) 115 квартира, ул. Парковая, д.72, г. Сосновый Бор
- 3) 118 квартира, мкр. 4, д.7, г. Десногорск
- 4) 149 квартира по ул. Автодорожная, д.7, г. Удомля
- 5) 37 квартира по ул. Партизан Заполярья, д.2, г. Полярные Зори
- 6) 38 квартира по ул. Партизан Заполярья, д.2, г. Полярные Зори
- 7) 4 квартира по ул. Партизан Заполярья, д.2, г. Полярные Зори
- 8) 40 квартира по ул. Партизан Заполярья, д.2, г. Полярные Зори
- 9) 74 квартира по ул. Партизан Заполярья, д.2, г. Полярные Зори
- 10) 38 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор

- 11) 39 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 12) 43 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 13) 47 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 14) 57 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 15) 58 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 16) 63 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 17) 66 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 18) 69 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 19) 73 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 20) 23 квартира по ул. Новая, д.10а, корп.3
- 21) 75 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 22) 79 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 23) 80 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 24) 81 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 25) 82 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 26) 83 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 27) 84 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 28) 86 квартира по ул. Молодежная, д.78, г. Сосновый Бор
- 29) 81 квартира, мкр.4, д.7, г. Десногорск
- 30) **Квартира 168** по ул. Коммунальная, д.7, г. Нововоронеж
- 31) **Квартира 171** по ул. Коммунальная, д.7, г. Нововоронеж
- 32) **Квартира 180** по ул. Коммунальная, д.7, г. Нововоронеж
- 33) **Квартира 200** по ул. Коммунальная, д.7, г. Нововоронеж
- 34) **Квартира №221** по ул. Чертановская, д.48,к.3 г. Москва

35) Нежилое помещение, г. Десногорск, 4-ый мкр., д.18, секц.1

36) Нежилое помещение II по адресу г. Курчатов, ул. Молодежная, дом 15 (169,6 кв.м) кад.№ 46:31:010506:215

5. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности Общества.

Выручка по основному виду деятельности от реализации квартир и нежилых помещений в 2016 году составила 73% в структуре выручки. В 2015 году было реализовано 336 квартир, в 2016 году 45, что явилось основным фактором снижения валовой прибыли организации. Объемы реализации и производства определяются концерном «Росэнергоатом» в зависимости от потребности в продукции АО «ИКАО».

Выручка от сдачи в аренду помещений и агентское вознаграждение по страховой деятельности составляют незначительную часть в структуре (3%).

Выручка от процентных поступлений по ранее выданным ипотечным займам и рассрочкам составляет порядка 23%. Данная составляющая ежегодно уменьшается в силу срочного и досрочного погашения работниками концерна «Росэнергоатом» полученных ипотечных займов и рассрочек.

5.1. Прочие доходы и расходы, проценты полученные.

5.1.1. Прочие доходы. Величина прочих доходов составила 9 541 тыс.руб., в т.ч.

- **8 062 тыс.руб.** – доходы от реализации квартир и нежилых помещений, ~~бывших~~ ранее ОС;

- **1479 тыс.руб.** – инвентаризация резервов ежегодных отпусков.

5.1.2. Прочие расходы. Величина прочих расходов составила 33 616 тыс.руб. в т.ч.

- 7 200 тыс.руб. – стоимость реализованных квартир и нежилых помещений, бывших ранее ОС;

- 19 314 тыс.руб. – выплаты согласно судебным решениям;

- 2 814 тыс.руб. – налог на имущество

- 4 288 тыс. руб. – др. прочие расходы.

5.1.3. Проценты к получению.

По данной статье учитывались проценты от размещений временно свободных денежных средств на счета пул-лидера (Концерн). Величина дохода по данной статье составила 76 253 тыс. руб.

5.2. Общество в отчетном периоде участие в совместной деятельности не осуществляло (ПБУ 20/03 п.23).

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался (ПБУ 19/02).

5.3. События, произошедшие после отчетной даты – отсутствуют (ПБУ 7/98 п.3), условные факты хозяйственной деятельности (неопределенность в отношении последствий), ссуды, выданные гарантии займов – отсутствуют (ПБУ 4/99 п.27), прекращаемые операции – отсутствуют.

5.4. Операции или договоры, предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами – не осуществлялись (ПБУ 9/99 п.19).

5.5. Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи (ПБУ 13/2000 п.19).

5.6. Величина чистых активов на 31.12.2016 года составила 3 187 782 тыс. руб.

5.7. В руководящий состав общества в 2016 году вошли:

1. Генеральный директор – Видяев Эдуард Яковлевич.
2. Заместитель Генерального директора – Киселев Юрий Михайлович.
3. Главный бухгалтер – Шорохова Марина Леонидовна (до 31.10.2016).
Чеботарева Александра Сергеевна (с 01.11.2016 по 31.12.2016).

4. Начальник отдела финансово экономических вопросов и учета недвижимости
- Ковинский Станислав Николаевич

5. Начальник производственно-технического отдела – Серов Сергей
Владимирович

6. Начальник отдела закупок и учета имущества – Крылов Дмитрий
Евгеньевич.

Сумма дохода руководящего состава в 2016 году составила 21 201 тыс.руб.

Главный бухгалтер



А.С.Чеботарева

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено
печатью 43 лист (а/ов).

Генеральный директор
ЗАО «Аудиторская фирма «Средний-Аудит»
Ожиганов Р. Л.

